



CATASTRO MUNICIPAL

BITÁCORA CATASTRAL VOLUMEN 1.

Caracterización de la dinámica predial y valor catastral del suelo en la zona urbana de Cali para la vigencia 2019

COMUNA 13

SEPTIEMBRE, 2019



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI



Bitácora Catastral Vol.1

Caracterización de la dinámica predial y el valor catastral del suelo en la zona urbana de Cali para la vigencia 2019

Maurice Armitage Cadavid
Alcalde

Patricia Hernández Guzmán
Directora
Departamento Administrativo de Hacienda Municipal

Ángela María Jiménez Avilés
Subdirectora
Subdirección de Catastro

Septiembre, 2019



Esta obra está bajo una licencia de Creative Commons Reconocimiento-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional.

Este documento está disponible en www.cali.gov.co/catastro botón "observatorio inmobiliario"

Departamento Administrativo de Hacienda Municipal
Subdirección de Catastro
Alcaldía de Santiago de Cali
Av. 2 Norte # 10 - 70, CAM, Sótano 1
Teléfono: (57+2) 8856191
www.cali.gov.co/catastro

Equipo del Observatorio Inmobiliario Catastral

Jiber Antonio Quintero Salazar - Contratista
Brigitte Vanessa Mueces Bedón - Contratista
Caroly Medina Pacheco - Contratista
Darlyng Vega Panameño - Contratista
Itzel Minotta González - Contratista
Juan Camilo Reina Duque - Contratista
Kelly Vanessa Diaz Valencia - Contratista
Neyla Andrea Buitrago - Contratista

Cartografía

Juan Camilo Reina Duque - Contratista

Elaboración

Brigitte Vanessa Mueces Bedón - Contratista

Revisión

Alejandra Pérez Rodríguez - Contratista

La información presentada en estos documentos ha sido construida con base en los estudios técnicos correspondientes a la definición de las capas física y económica de las comunas de Cali, contratados mediante 4131.010.26.1.1029 y 4131.010.26.1.1031 en el marco de la actualización de la formación catastral urbana de 2018 y suscritos por el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal y JORGE ELIÉCER GAITÁN – INGENIERÍA CONSULTORÍA Y VALORACIÓN S.A.S y la UNION TEMPORAL UT CALI 2018. Ambos contratos, con la supervisión de Catastro.

Tabla de contenido

1	Introducción	4
2	Localización	10
3	Descripción general	12
4	Destinación	13
5	Valor metro cuadrado de terreno de la comuna 13	15
6	Descripción de barrios de la comuna 13	17
6.1	Ulpiano Lloreda	17
6.1.1	Localización y descripción general	17
6.1.2	Destinación económica	18
6.1.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Ulpiano Lloreda	19
6.2	El Vergel	21
6.2.1	Localización y descripción general	21
6.2.2	Destinación económica	22
6.2.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio El Vergel	23
6.3	El Poblado	25
6.3.1	Localización y descripción general	25
6.3.2	Destinación económica	26
6.3.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio El Poblado	27
6.4	El Poblado II	29
6.4.1	Localización y descripción general	29
6.4.2	Destinación económica	30
6.4.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio El Poblado II	31
6.5	Los Comuneros II etapa	33
6.5.1	Localización y descripción general	33
6.5.2	Destinación económica	34
6.5.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Los Comuneros II etapa	35
6.6	Ricardo Balcazar	37
6.6.1	Localización y descripción general	37
6.6.2	Destinación económica	38
6.6.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Ricardo Balcazar	39
6.7	Omar Torrijos	41
6.7.1	Localización y descripción general	41
6.7.2	Destinación económica	42
6.7.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Omar Torrijos	43
6.8	El Diamante	45
6.8.1	Localización y descripción general	45
6.8.2	Destinación económica	46
6.8.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio El Diamante	47
6.9	Lleras Restrepo	49

6.9.1	Localización y descripción general	49
6.9.2	Destinación económica	50
6.9.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Lleras Restrepo	51
6.10	Villa del Lago	53
6.10.1	Localización y descripción general	53
6.10.2	Destinación económica	54
6.10.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Villa del Lago	55
6.11	Los Robles	57
6.11.1	Localización y descripción general	57
6.11.2	Destinación económica	58
6.11.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Los Robles	59
6.12	Rodrigo Lara Bonilla	61
6.12.1	Localización y descripción general	61
6.12.2	Destinación económica	62
6.12.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Rodrigo Lara Bonilla	63
6.13	Charco Azul	65
6.13.1	Localización y descripción general	65
6.13.2	Destinación económica	66
6.13.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Charco Azul	67
6.14	Villablanca	69
6.14.1	Localización y descripción general	69
6.14.2	Destinación económica	70
6.14.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Villablanca	71
6.15	Calypso	73
6.15.1	Localización y descripción general	73
6.15.2	Destinación económica	74
6.15.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Calypso	75
6.16	Yira Castro	77
6.16.1	Localización y descripción general	77
6.16.2	Destinación económica	78
6.16.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Yira Castro	79
6.17	Lleras Restrepo II etapa	81
6.17.1	Localización y descripción general	81
6.17.2	Destinación económica	82
6.17.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Lleras Restrepo II etapa	83
6.18	Marroquín III	85
6.18.1	Localización y descripción general	85
6.18.2	Destinación económica	86
6.18.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Marroquín III	87
6.19	Los Lagos	89
6.19.1	Localización y descripción general	89
6.19.2	Destinación económica	90
6.19.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Los Lagos	91
6.20	Sector Laguna del Pondaje	93

6.20.1	Localización y descripción general	93
6.20.2	Destinación económica	94
6.20.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Sector Laguna del Pondaje	95
6.21	El Pondaje	97
6.21.1	Localización y descripción general	97
6.21.2	Destinación económica	98
6.21.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio El Pondaje	99
6.22	Sector Asrosocial - Diamante	101
6.22.1	Localización y descripción general	101
6.22.2	Destinación económica	102
6.22.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Sector Asrosocial - Diamante	103
7	Anexo	105

1 Introducción

El Observatorio Inmobiliario es una herramienta creada por Catastro Municipal con el objetivo de identificar la dinámica predial de la ciudad, a través de la actividad catastral y el estudio del mercado inmobiliario del municipio de Santiago de Cali a partir del desarrollo de investigaciones y los datos que reposan en esta subdirección, para dar cuenta de la dinámica económica de los predios inscritos en el censo de bienes públicos y privados registrados por la Administración Municipal.

En este documento, denominado “Caracterización de la dinámica predial y valor catastral del suelo en la zona urbana de Cali para la vigencia 2019” corresponde al Volumen 1 de la Bitácora Catastral, que busca ser una serie de publicaciones periódicas producidas por el Observatorio Inmobiliario Catastral de la Subdirección de Catastro. Se trata de un documento dirigido al público general con conocimientos básicos del tema predial y orientado para que funcionarios de la Administración, agentes del sector privado, investigadores, estudiantes y ciudadanos interesados en el tema se aproximen desde una manera descriptiva distintas variables que tienen como fuente la base de datos catastral e información cartográfica de los valores catastrales del suelo para las diferentes comunas de la ciudad y sus respectivos barrios.

Para comprender plenamente este estudio, es importante indicar que este reporte gira en torno al valor catastral del suelo, en coherencia con las competencias, funciones y objetivos propios de esta subdirección. Es decir, el suelo comprendido como uno de los dos componentes que históricamente han compuesto el avalúo catastral de un predio: el terreno y la construcción, esto dentro de la lógica que el suelo suele aumentar su valor con el tiempo mientras que la construcción se deprecia con el pasar de los años. Igualmente, es importante indicarle a los lectores que la normativa colombiana indica que el avalúo catastral debe oscilar entre el 60 y el 100% del valor comercial de los predios, lo que explica que los valores catastrales (y en el caso de este informe, el valor del suelo) sean inferiores a los valores de comercialización de los inmuebles de la ciudad.

Es clave mencionar que el valor catastral del suelo presentado en esta entrega fue obtenido con base en los estudios técnicos correspondientes a la definición de las capas física y económica de las comunas de Cali en el marco de la actualización urbana de 2018, contratados mediante 4131.010.26.1.1029 y 4131.010.26.1.1031 y suscritos por el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal y Jorge Eliécer Gaitán - Ingeniería, Consultoría y Valoración S.A.S y la Unión Temporal UT Cali 2018. Ambos contratos, realizados bajo la supervisión de Catastro.

Estos estudios permitieron definir la capa de zonas homogéneas físicas y zonas homogéneas geoeconómicas, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan sobre una muestra 12.000 predios seleccionados mediante la técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE), avalúos que son soportados

por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones. Todos los componentes metodológicos de este proceso se detallan en el Anexo 1.

Esperamos que este documento sea recibido como un insumo valioso para conocer las características actuales de la ciudad en términos catastrales y de valor del suelo y que su uso y difusión permitan a los usuarios de esta información tomar decisiones basadas en las dinámicas que se registran hoy en día en la ciudad.

Para facilitar la lectura el Volumen 1 de la Bitácora Catastral ha sido realizado por comunas donde cada una de ellas está explicada en 7 secciones. La primera de ellas es esta introducción, seguidamente se detalla la localización de la comuna y sus barrios, urbanizaciones o sectores que la componen. Posteriormente, se realiza una descripción general de la composición predial (número y condición) de la comuna. Las secciones siguientes detallan la destinación de los predios, el valor catastral del suelo, un análisis desagregado para cada uno de los barrios que hacen parte esta comuna y los anexos metodológicos.

Glosario

A manera general se presentan los principales términos utilizados en este documento, con el fin de que un lector no experto pueda entender la información sobre la que habla este estudio:

Catastro: Es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica. (Artículo 1o Resolución 70 de 2011 IGAC).

Condición: Es un número que corresponde a una caracterización temática de las condiciones del predio que se está censando. Esta puede ser:

- No reglamentado
- Bienes de uso público
- Vía
- Predio que contiene mejora
- Mejora
- Parques cementerios
- Condominio
- Propiedad horizontal

Comuna: unidad administrativa en la cual se subdivide el área urbana de una ciudad media o principal del país, que agrupa barrios o sectores determinados.

Componente económico: El aspecto económico consiste en la determinación del avalúo catastral del predio, obtenido por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos (Artículo 5 de la Resolución 070 de 2011)

Destinación económica: Es la clasificación para fines estadísticos que se da a cada inmueble en su conjunto – terreno, construcciones o edificaciones-, en el momento de la identificación predial de conformidad con la actividad predominante que en él se desarrolle. (Artículo 44 de la Resolución 0070 de 2011). Esta puede ser:

- **Habitacional:** Predios destinados a vivienda. Se incluyen dentro de esta clase los parqueaderos, garajes y depósitos contenidos en el reglamento de propiedad horizontal, ligado a este destino. Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)

- **Industrial:** Predios en los cuales se desarrollan actividades de elaboración y transformación de materias primas. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
- **Comercial:** Predios destinados al intercambio de bienes y/o servicios con el fin de satisfacer las necesidades de una colectividad. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
- **Agropecuario:** Predios con destinación agrícola y pecuaria. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
- **Minero:** Predios destinados a la extracción y explotación de minerales. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
- **Minero:** Predios destinados a la extracción y explotación de minerales. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
- **Cultural:** Predios destinados al desarrollo de actividades artísticas e intelectuales. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
- **Recreacional:** Predios dedicados al desarrollo o a la práctica de actividades de esparcimiento y entretenimiento. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
- **Salubridad:** Predios destinados a clínicas, hospitales y puestos de salud. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
- **Institucional:** Predios destinados a la administración y prestación de servicios del Estado y que no están incluidos en los literales de este artículo. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
- **Educativo:** Predios destinados al desarrollo de actividades académicas. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
- **Religioso:** Predios destinados a la práctica de culto religioso. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
- **Agrícola:** Predios destinados a la siembra y aprovechamiento de especies vegetales. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
- **Pecuario:** Predios destinados a la cría, beneficio y aprovechamiento de especies animales. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
- **Agroindustrial:** Predios destinados a la actividad que implica cultivo y transformación en los sectores agrícola, pecuario y forestal. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
- **Forestal:** Predios destinados a la explotación de especies maderables y no maderables. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)

-
- **Uso público:** Predios cuyo uso es abierto a la comunidad y que no están incluidos en los literales anteriores. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
 - **Servicios especiales:** Predios que genera alto impacto ambiental y /o Social. Entre otros, están: Centro de Almacenamiento de Combustible, Cementerios, Embalses, Rellenos Sanitarios, Lagunas de Oxidación, Mataderos, Frigoríficos y Cárceles. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
 - **Lote urbanizable no urbanizado:** Predios no construidos que estando reglamentados para su desarrollo, no han sido urbanizados. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
 - **Lote urbanizado no construido o edificado:** Predios no construidos que cuentan con algún tipo de obra de urbanismo. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
 - **Lote no urbanizable:** Predios que de conformidad con la reglamentación no se permite su desarrollo urbanístico. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)

Mejora: Es la construcción o edificación instalada por una persona natural o jurídica sobre un predio que no le pertenece. (Artículo 22 de la Resolución 0070 de 2011)

Predio: Es un inmueble no separado por otro predio público o privado, con o sin construcciones y/o edificaciones, perteneciente a personas naturales o jurídicas. El predio mantiene su unidad, aunque esté atravesado por corrientes de agua pública. (Artículo 9 de la Resolución 0070 de 2011)

Propiedad horizontal: Forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes. Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse. (Artículo 17 de la Resolución 0070 de 2011)

Zona urbana: El suelo urbano de Santiago de Cali es el delimitado por el perímetro urbano, el cual se encuentra definido en el Anexo No 1 del acuerdo 0373 de 2014 mediante un listado de coordenadas planas X y Y.

Condominio: Propiedad horizontal en cuyo reglamento se define para cada unidad predial un área privada de terreno, adicional a la participación en el terreno común, según el coeficiente allí determinado. (Art. 17 de la Resolución 0070 de 2011)

Bien de uso público: Los bienes de uso público son aquellos inmuebles que, siendo de dominio de La Nación, una entidad territorial o de particulares, están destinados al uso de los habitantes. Para efectos catastrales se incluyen las calles, vías, plazas, parques públicos, zonas verdes, zonas duras, playas, entre otros. (Art 19 de la Resolución 0070 de 2011)

Comuna 13

2 Localización

La comuna 13 se encuentra localizada en la zona oriental de la ciudad de Cali en el departamento del Valle del Cauca. Limita al suroriente con la comuna 15, al norte con la comuna 7, al sur con la comuna 16, al occidente con las comunas 11 y 12 y al oriente con la comuna 14. En la figura 1, se puede observar la ubicación geográfica de la comuna 13 en Santiago de Cali.

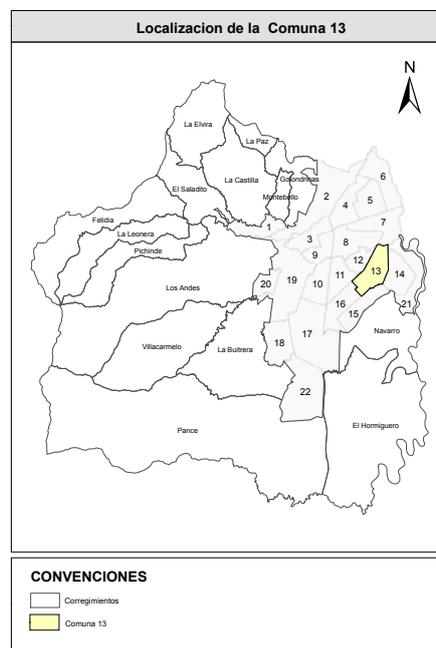


Figura 1: Localización de la comuna 13.

La comuna 13 cubre el 4% del área total del municipio de Santiago de Cali con 473,7 hectáreas, siendo el promedio de hectáreas por comuna de 550. Está compuesta por 23 barrios, urbanizaciones o sectores, lo cual equivale al 7% del número total de barrios de la ciudad. En la figura 2 y la tabla 1, se observa la ubicación geográfica de los barrios de la comuna 13 y el código de los mismos.

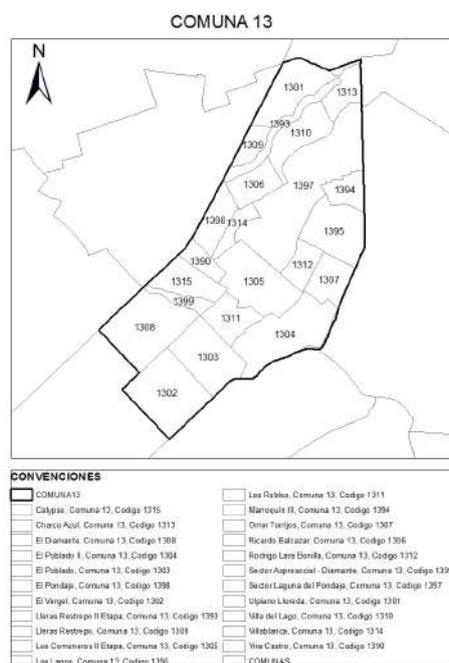


Figura 2: Ubicación de los barrios dentro de la comuna 13.

Tabla 1: Listado de barrios

Código	Barrio
1301	Ulpiano Lloreda
1302	El Vergel
1303	El Poblado
1304	El Poblado II
1305	Los Comuneros II etapa
1306	Ricardo Balcazar
1307	Omar Torrijos
1308	El Diamante
1309	Lleras Restrepo
1310	Villa del Lago
1311	Los Robles
1312	Rodrigo Lara Bonilla
1313	Charco Azul
1314	Villablanca
1315	Calypso
1390	Yira Castro
1393	Lleras Restrepo II etapa
1394	Marroquín III
1395	Los Lagos

Tabla 1: Listado de barrios (continuación)

Codigo	Barrio
1397	Sector Laguna del Pondaje
1398	El Pondaje
1399	Sector Asrosocial - Diamante

3 Descripción general

La comuna 13 cuenta con un total de 31392 predios, de los cuales un total de 19421, es decir el 61.87% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 11.73% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 13.61% son mejoras. Así mismo, el barrio con mayor proporción de predios reglamentados en propiedad horizontal es Sector Laguna del Pondaje, mientras que el barrio conformado en mayor proporción de predios no reglamentados en propiedad horizontal es El Diamante, por su parte las mejoras representan el 29.57% de los predios del barrio Charco Azul. La proporción de tipos de predios en la comuna 13 y número de predios según su condición desagregada por barrio, se pueden observar en las figuras 3 y 4, respectivamente.

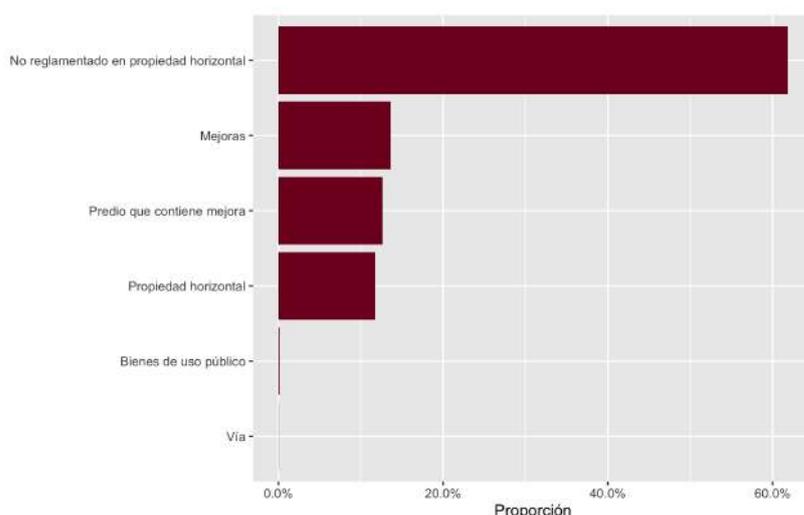


Figura 3: Condición de los predios de la comuna 13

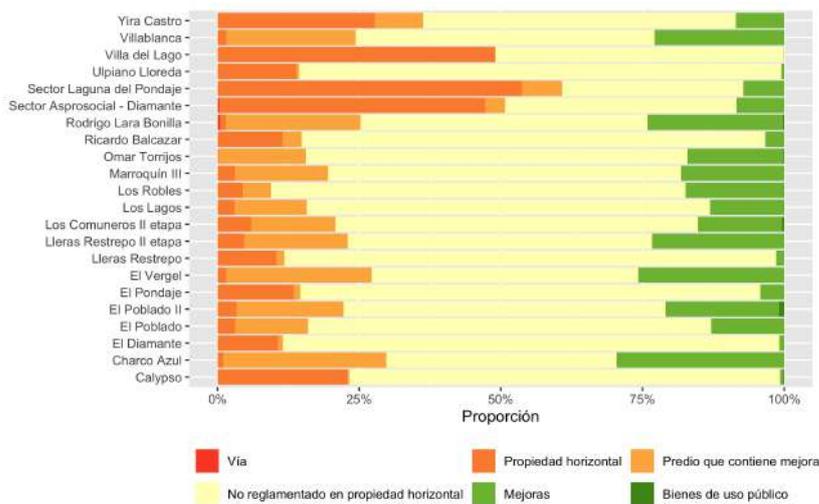


Figura 4: Condición de los predios de la comuna 13 por barrio

4 Destinación

La figura 5 representa la destinación económica y uso del suelo de los predios. Esta destinación puede ser de tipo:

- Habitacional
- Industrial
- Comercial
- Agropecuario
- Minero
- Cultural
- Recreacional
- Salubridad
- Institucional
- Educativo
- Religioso
- Pecuario
- Agroindustrial
- Forestal
- Uso público
- Servicios especiales
- Lote urbanizable no urbanizado
- Lote urbanizado no construido o edificado
- Lote no urbanizable

En esta figura, la destinación económica de los predios de la comuna 13 se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga.

De esta forma, es posible observar que esta comuna está compuesta en un 96.76% por predios con destinación *habitacional* y 1.66% de los predios de la comuna tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones

económicas restantes conforman el 1.57% de los predios de la comuna y las cinco principales son: *lote urbanizado no construido o edificado*, *educativo*, *uso público*, *religioso* y de tipo *lote urbanizable no urbanizado*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de esta comuna respecto al agregado de la ciudad, se observa que esta contiene el 5.04% de los predios con destinación *habitacional* de la ciudad. Del mismo modo, del total de predios de la ciudad con destinación económica *comercial*, la comuna 13 contiene el 1.05%



Figura 5: Predios de la comuna 13 según destinación económica

A continuación, en la figura 6 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:

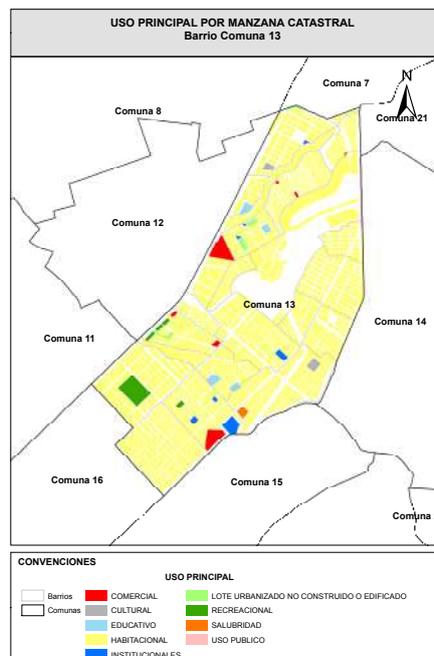


Figura 6: Ubicación geográfica de las destinaciones de la comuna 13

5 Valor metro cuadrado de terreno de la comuna 13

En la figura 7 se muestra la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para la comuna 13, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE), avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.

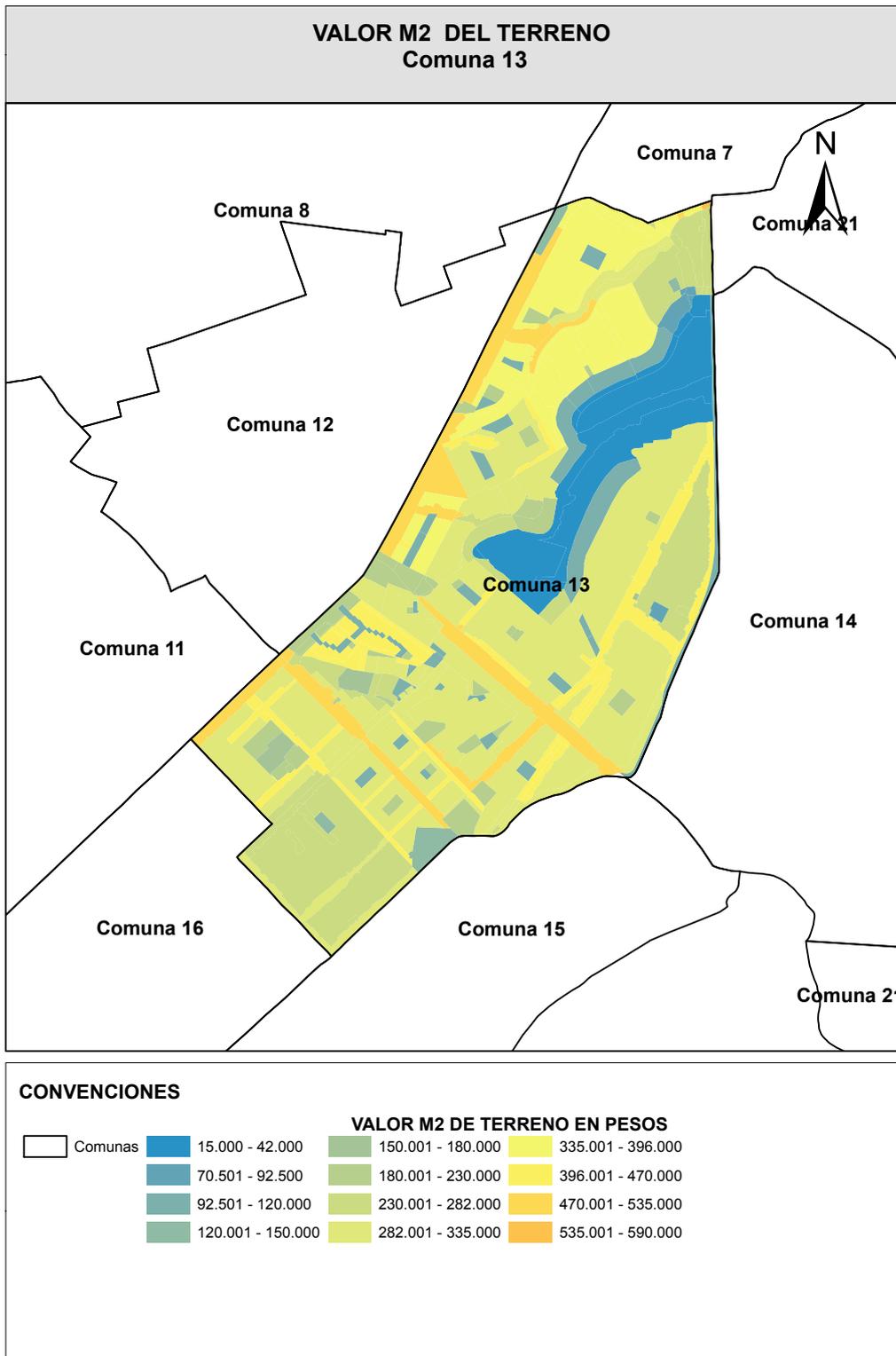


Figura 7: Valor metro cuadrado de terreno de la comuna 13

6 Descripción de barrios de la comuna 13

6.1 Ulpiano Lloreda

6.1.1 Localización y descripción general

En la figura 8 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Ulpiano Lloreda al interior de la comuna.

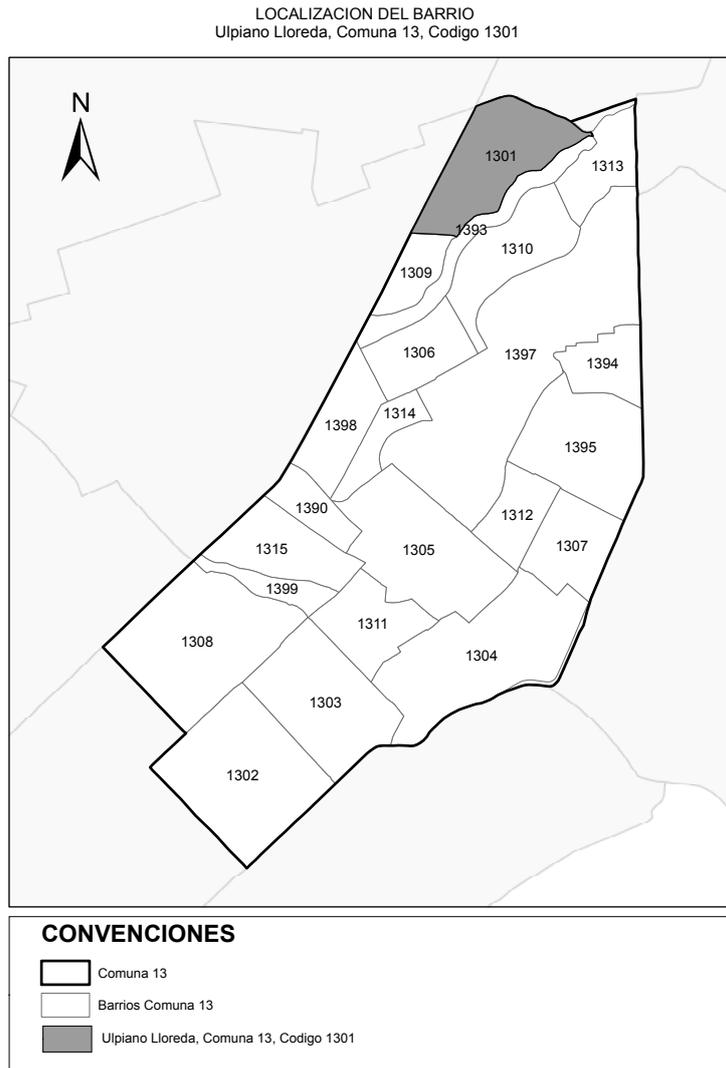


Figura 8: Localización del barrio Ulpiano Lloreda.

Este barrio cuenta con un total de 971 predios, dentro de los cuales 826, es decir el 85.07% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 13.9% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.51% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 9.

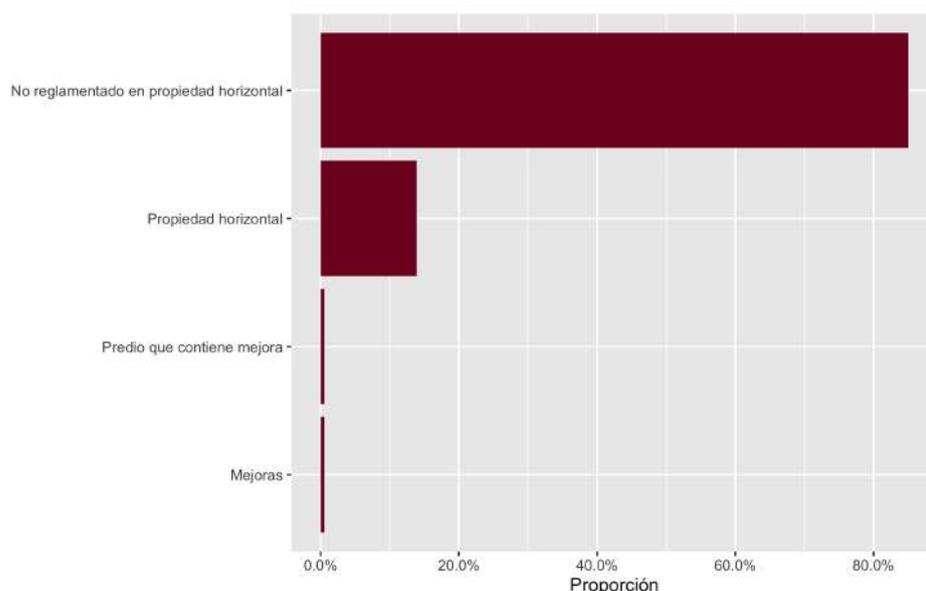


Figura 9: Predios del barrio Ulpiano Lloreda según condición.

Es importante mencionar que el barrio Ulpiano Lloreda posee el 3.09% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.15% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Ulpiano Lloreda. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

6.1.2 Destinación económica

En la figura 10, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 96.79% por predios con destinación *habitacional*, 1.76% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1.43% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *religioso*, *industrial* y de tipo *lote urbanizado no construido o edificado*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 3.09% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Ulpiano Lloreda contiene el 3.28% .



Figura 10: Predios del barrio Ulpiano Lloreda según destinación económica

A continuación, en la figura 11 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:

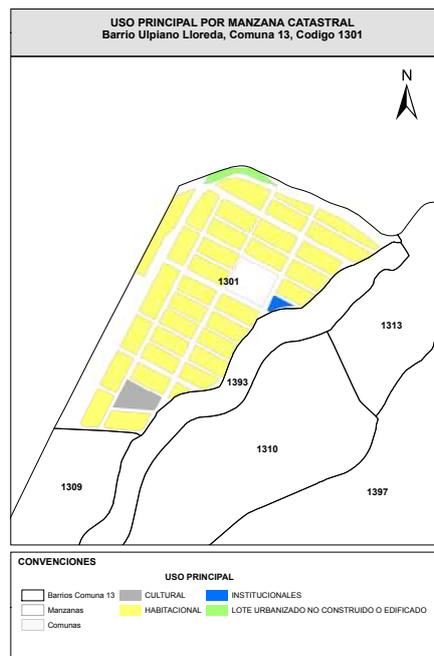


Figura 11: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Ulpiano Lloreda

6.1.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Ulpiano Lloreda

La figura 12 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Ulpiano Lloreda, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan

sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE), avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.



Figura 12: Valor metro cuadrado terreno barrio Ulpiano Lloreda

6.2 El Vergel

6.2.1 Localización y descripción general

En la figura 13 se puede observar la ubicación geográfica del barrio El Vergel al interior de la comuna.

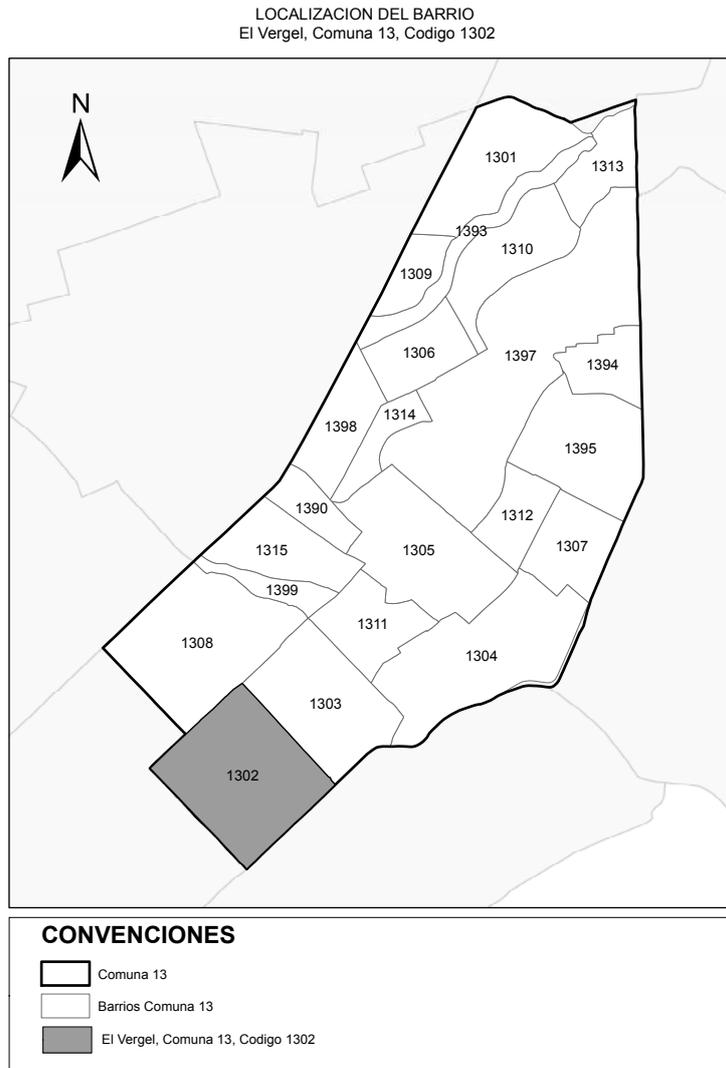


Figura 13: Localización del barrio El Vergel.

Este barrio cuenta con un total de 4052 predios, dentro de los cuales 1907, es decir el 47.06% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 1.51% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 25.74% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 14.

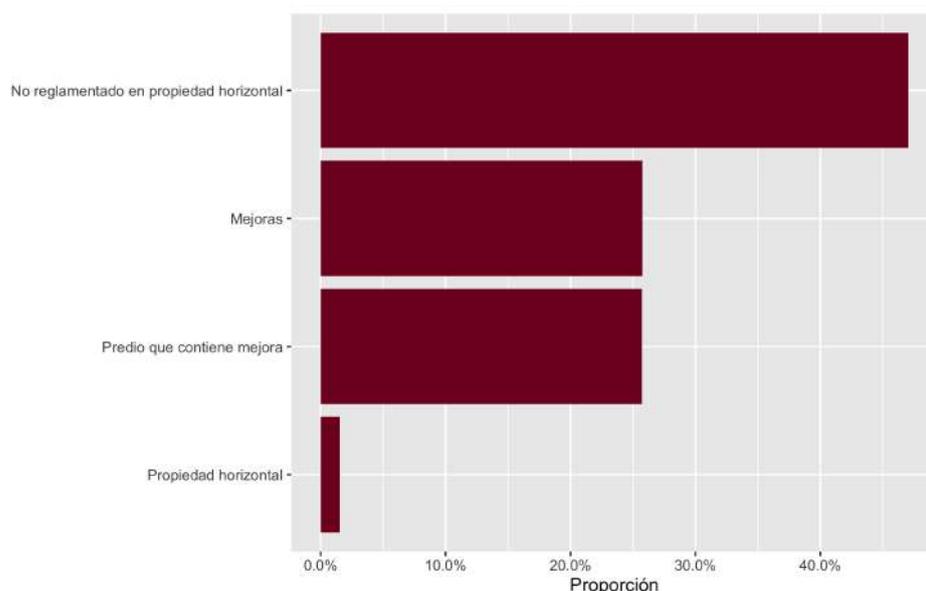


Figura 14: Predios del barrio El Vergel según condición.

Es importante mencionar que el barrio El Vergel posee el 12.91% de los predios de la comuna, siendo el barrio con mayor proporción de predios al interior de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.61% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio El Vergel. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

6.2.2 Destinación económica

En la figura 15, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 99.13% por predios con destinación *habitacional*, 0.35% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.5% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *lote urbanizado no construido o edificado*, *institucional* y de tipo *religioso*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 13.25% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. Esto convierte al barrio El Vergel en el barrio con mayor proporción de predios de la comuna con destinación económica *habitacional*. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio El Vergel contiene el 2.7% .



Figura 15: Predios del barrio El Vergel según destinación económica

A continuación, en la figura 16 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:

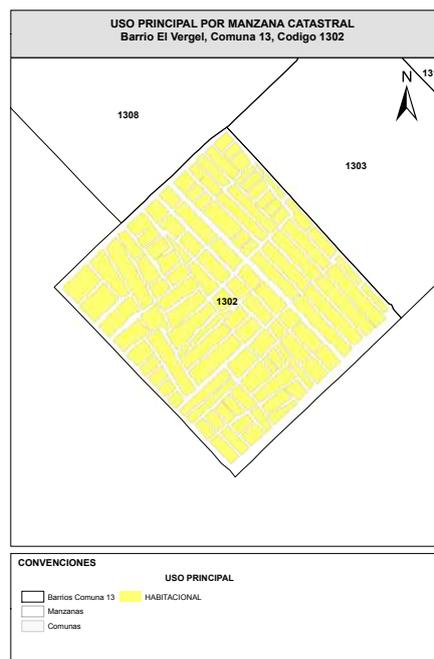


Figura 16: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio El Vergel

6.2.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio El Vergel

La figura 17 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio El Vergel, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE),

avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.

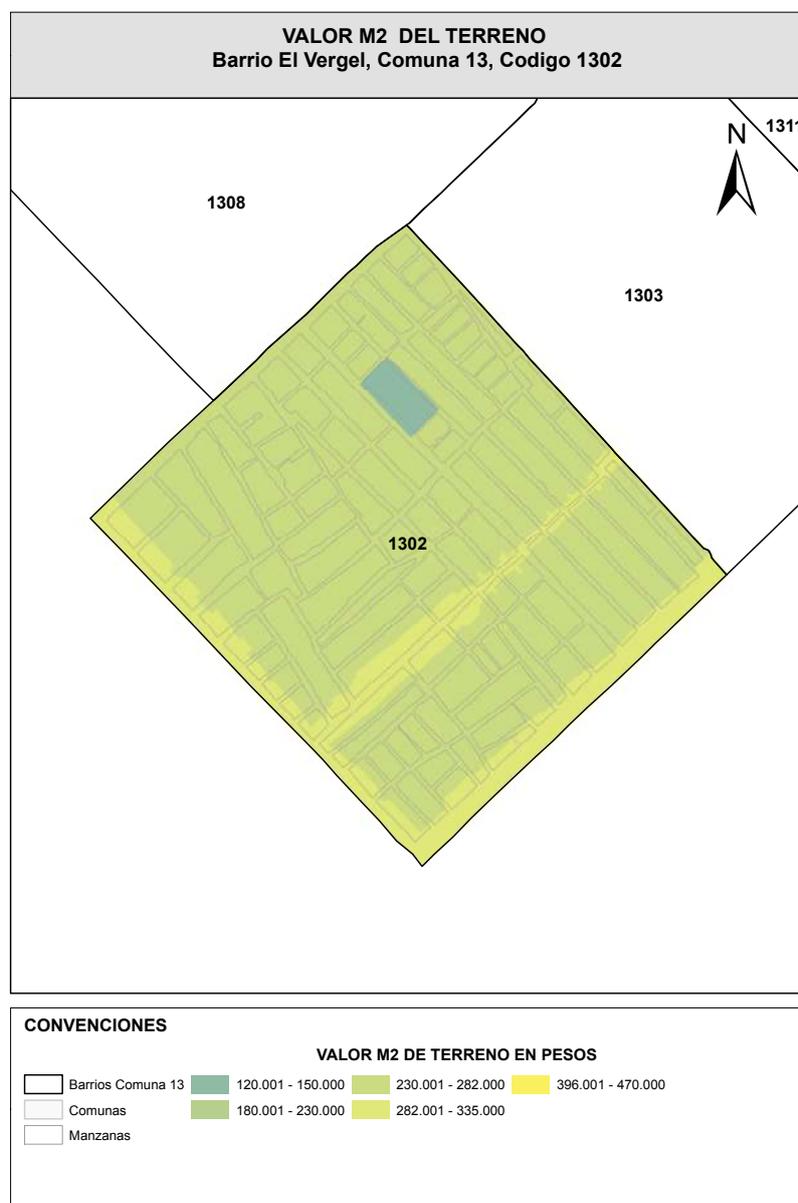


Figura 17: Valor metro cuadrado terreno barrio El Vergel

6.3 El Poblado

6.3.1 Localización y descripción general

En la figura 18 se puede observar la ubicación geográfica del barrio El Poblado al interior de la comuna.

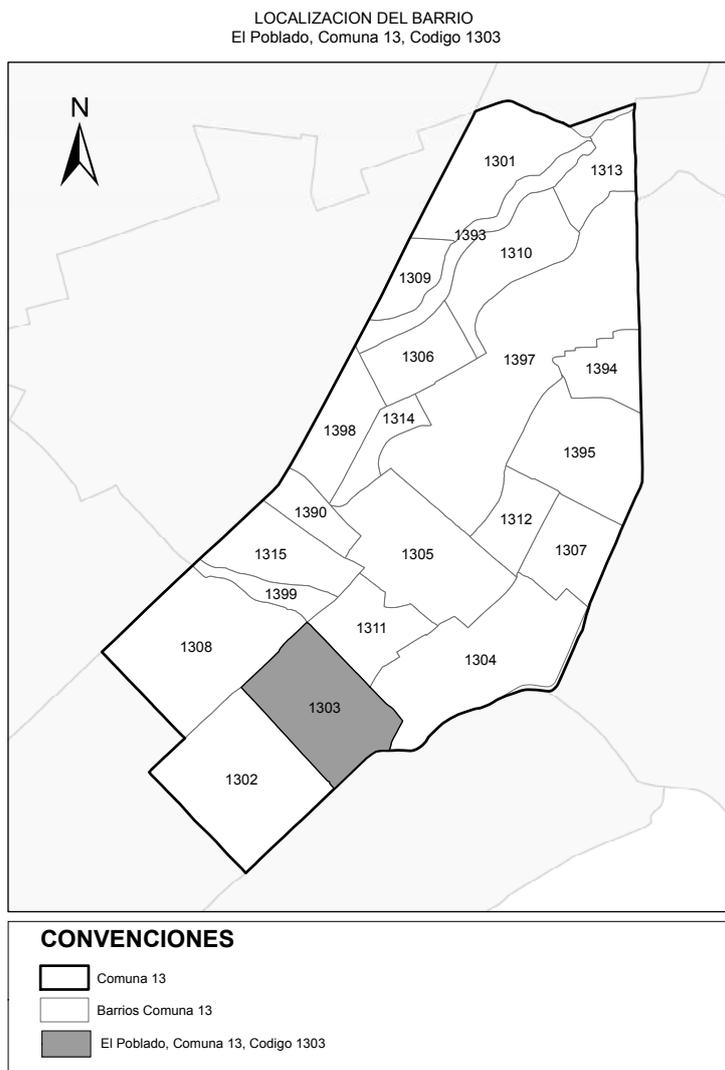


Figura 18: Localización del barrio El Poblado.

Este barrio cuenta con un total de 2535 predios, dentro de los cuales 1803, es decir el 71.12% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 3.12% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 12.9% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 19.

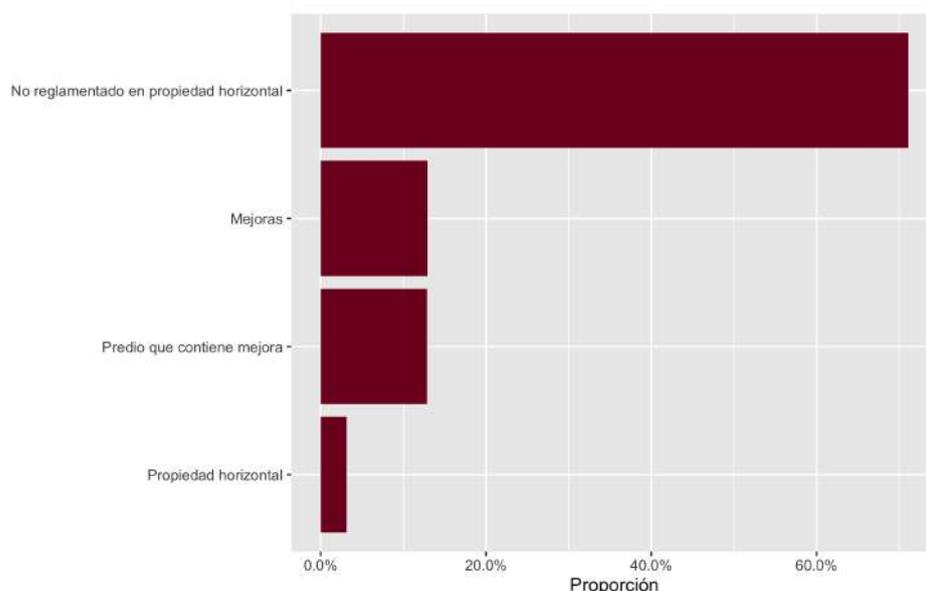


Figura 19: Predios del barrio El Poblado según condición.

Es importante mencionar que el barrio El Poblado posee el 8.08% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.38% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio El Poblado. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

6.3.2 Destinación económica

En la figura 20, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 95.73% por predios con destinación *habitacional*, 3.24% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1.04% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *educativo*, *salubridad* y de tipo *institucional*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 8.01% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio El Poblado contiene el 15.8% , siendo el barrio con mayor proporción de predios con destinación económica *comercial* de la esta comuna.



Figura 20: Predios del barrio El Poblado según destinación económica

A continuación, en la figura 21 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:

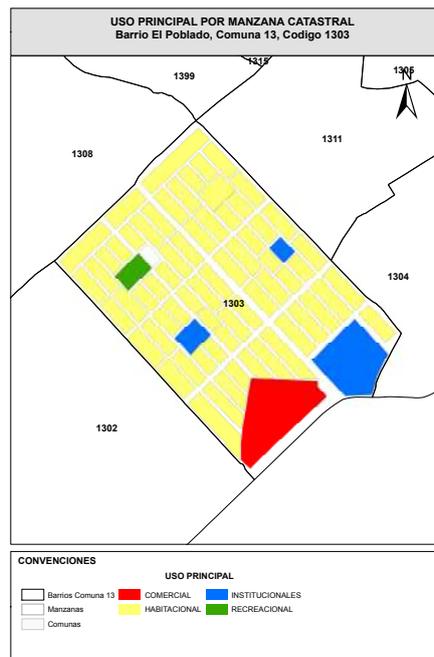


Figura 21: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio El Poblado

6.3.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio El Poblado

La figura 22 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio El Poblado, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE),

avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.

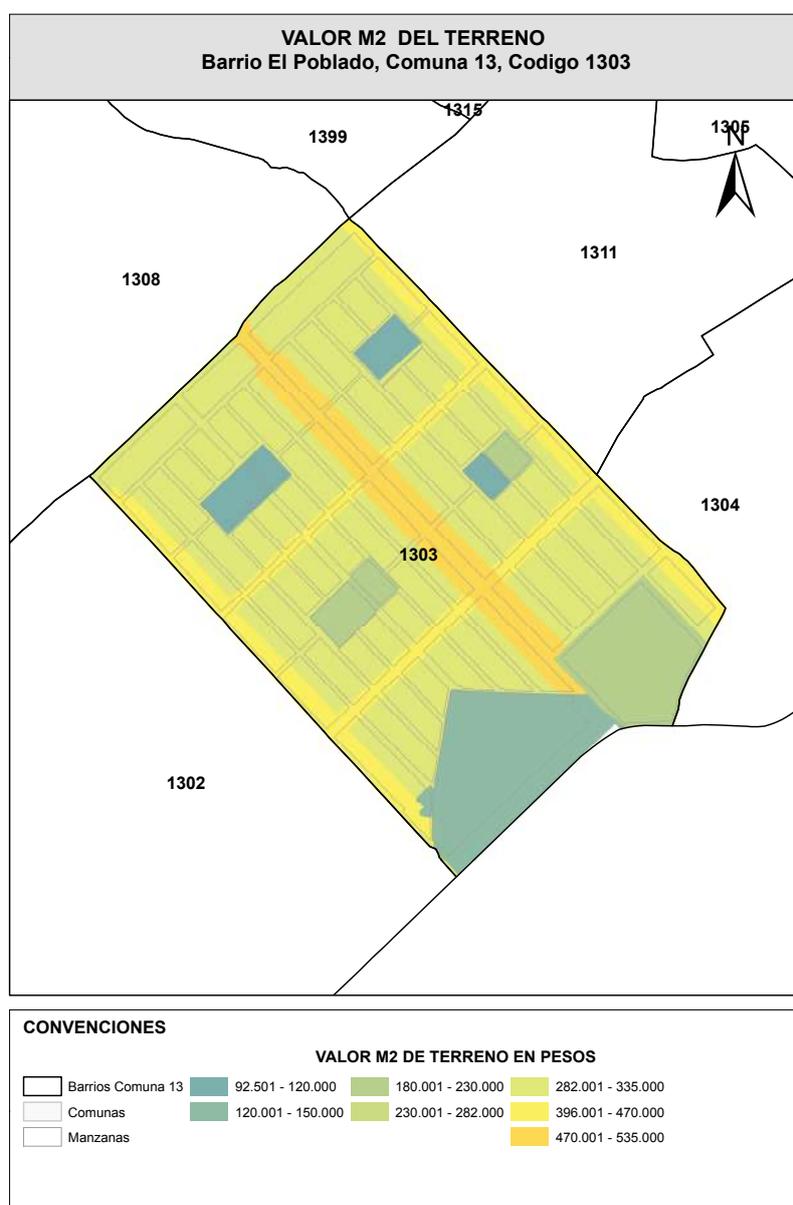


Figura 22: Valor metro cuadrado terreno barrio El Poblado

6.4 El Poblado II

6.4.1 Localización y descripción general

En la figura 23 se puede observar la ubicación geográfica del barrio El Poblado II al interior de la comuna.

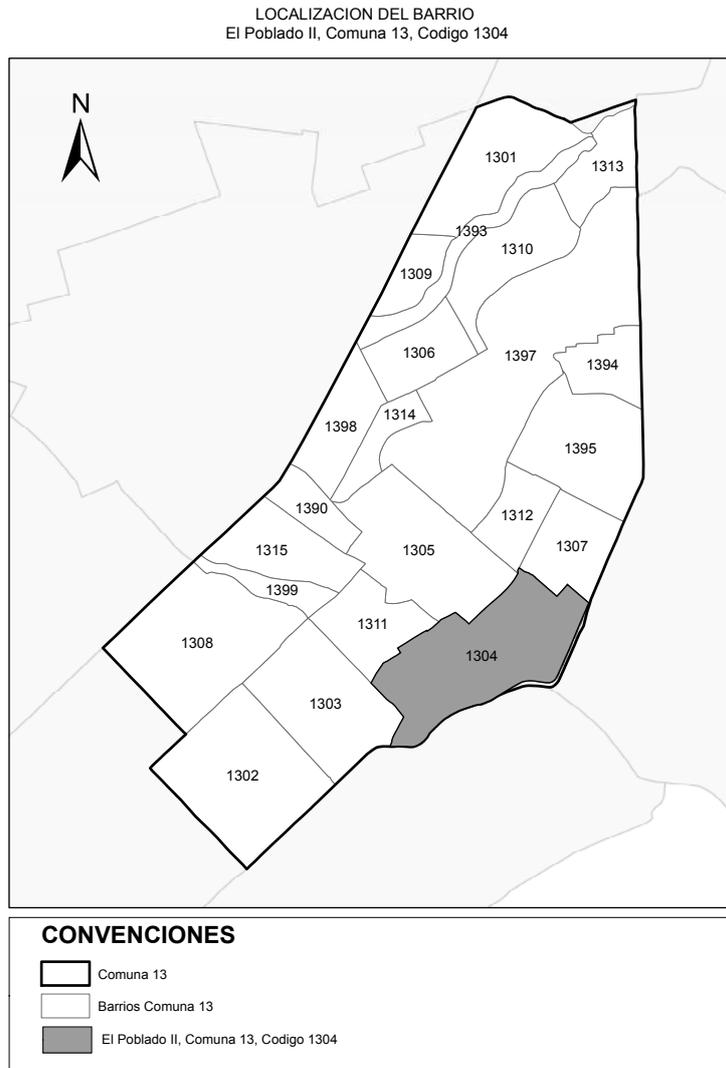


Figura 23: Localización del barrio El Poblado II.

Este barrio cuenta con un total de 3382 predios, dentro de los cuales 1923, es decir el 56.86% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 3.31% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 20.02% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 24.

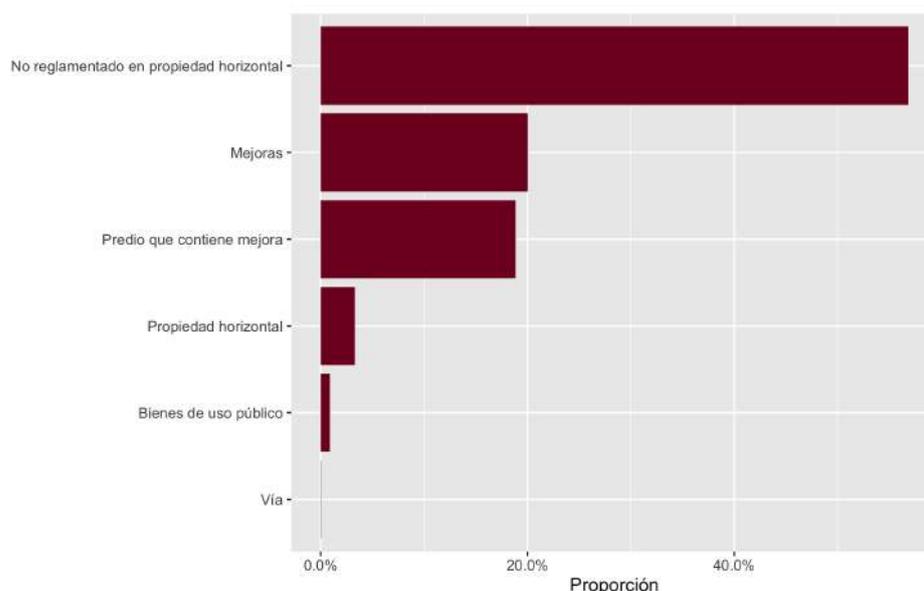


Figura 24: Predios del barrio El Poblado II según condición.

Es importante mencionar que el barrio El Poblado II posee el 10.77% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.51% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio El Poblado II. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

6.4.2 Destinación económica

En la figura 25, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 96.47% por predios con destinación *habitacional*, 1.51% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 2.03% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *uso público*, *lote urbanizado no construido o edificado* y de tipo *educativo*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 10.75% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio El Poblado II contiene el 9.83% .



Figura 25: Predios del barrio El Poblado II según destinación económica

A continuación, en la figura 26 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:

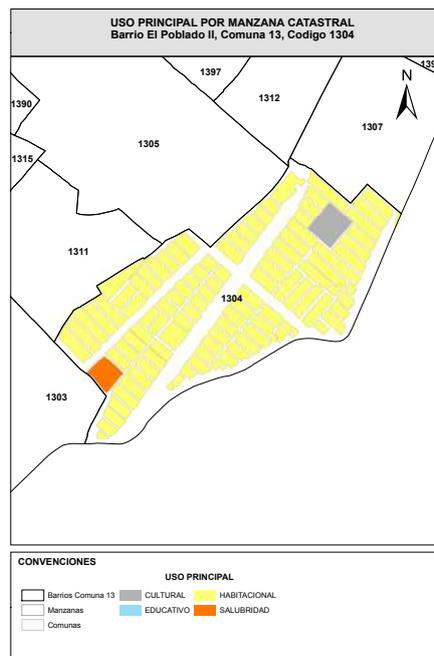


Figura 26: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio El Poblado II

6.4.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio El Poblado II

La figura 27 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio El Poblado II, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan

sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE), avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.

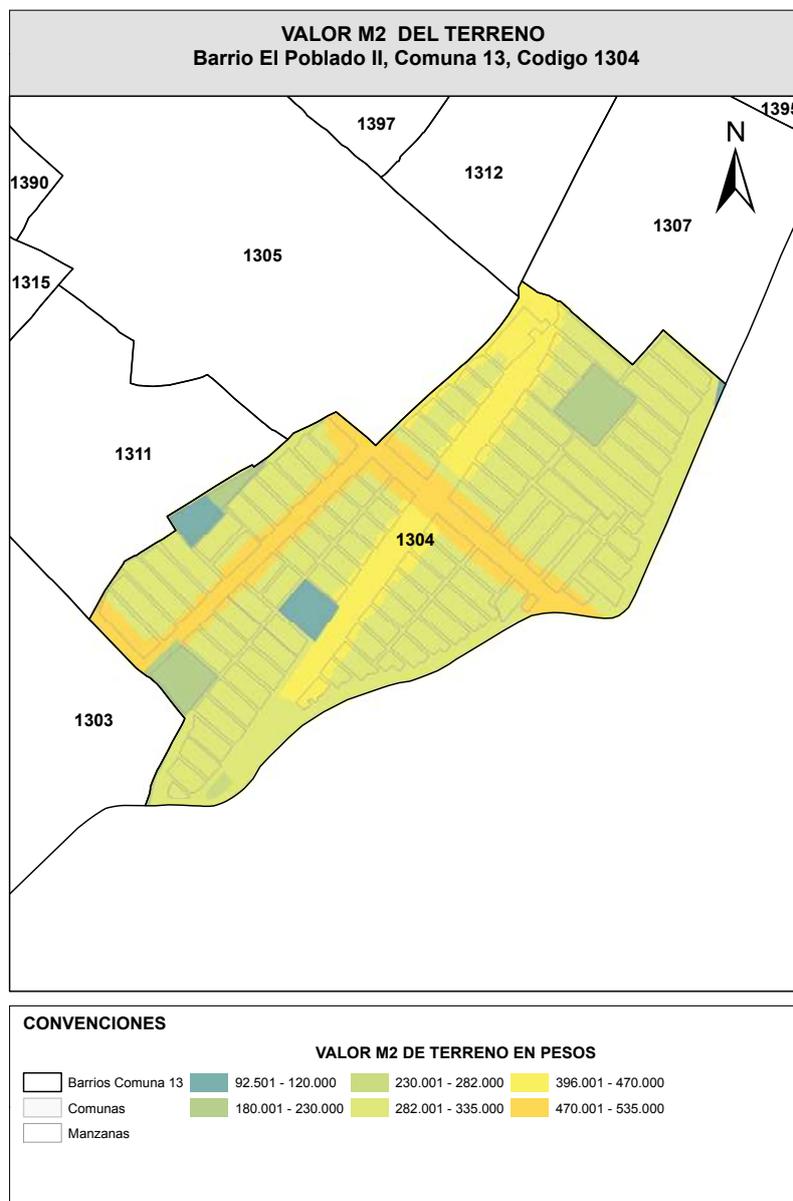


Figura 27: Valor metro cuadrado terreno barrio El Poblado II

6.5 Los Comuneros II etapa

6.5.1 Localización y descripción general

En la figura 28 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Los Comuneros II etapa al interior de la comuna.

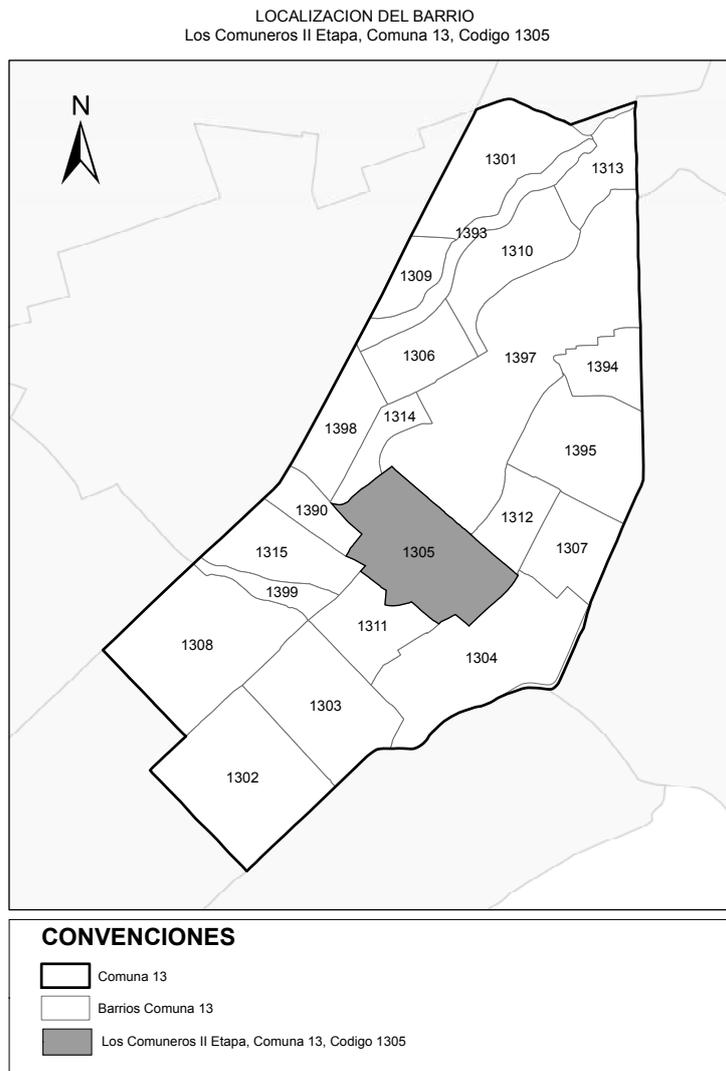


Figura 28: Localización del barrio Los Comuneros II etapa.

Este barrio cuenta con un total de 2316 predios, dentro de los cuales 1482, es decir el 63.99% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 5.87% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 14.9% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 29.

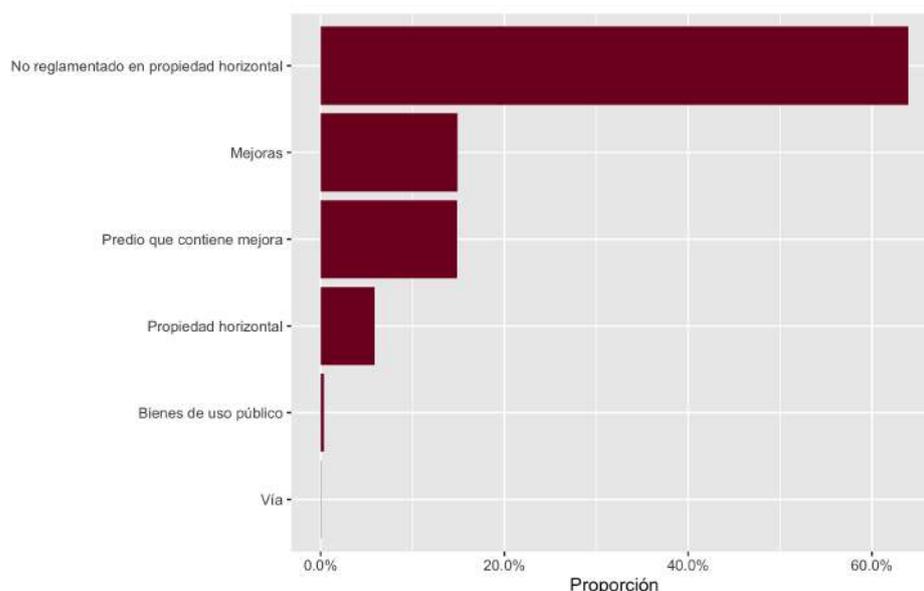


Figura 29: Predios del barrio Los Comuneros II etapa según condición.

Es importante mencionar que el barrio Los Comuneros II etapa posee el 7.38% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.35% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Los Comuneros II etapa. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

6.5.2 Destinación económica

En la figura 30, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 95.54% por predios con destinación *habitacional*, 2.67% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1.79% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *uso público*, *industrial* y de tipo *educativo*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 7.22% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Los Comuneros II etapa contiene el 11.75% .



Figura 30: Predios del barrio Los Comuneros II etapa según destinación económica

A continuación, en la figura 31 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:

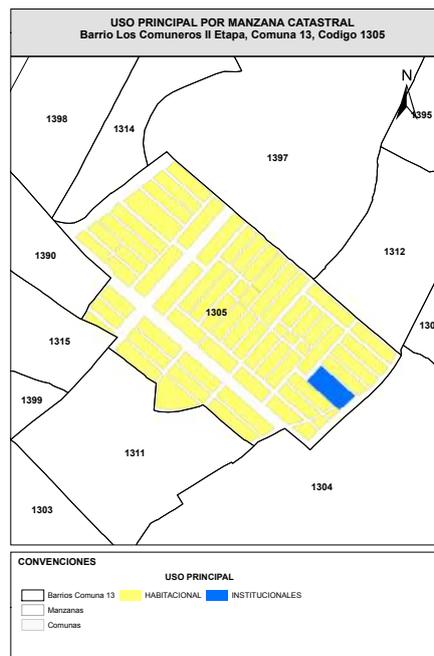


Figura 31: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Los Comuneros II etapa

6.5.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Los Comuneros II etapa

La figura 32 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Los Comuneros II etapa, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se

realizan sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE), avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.

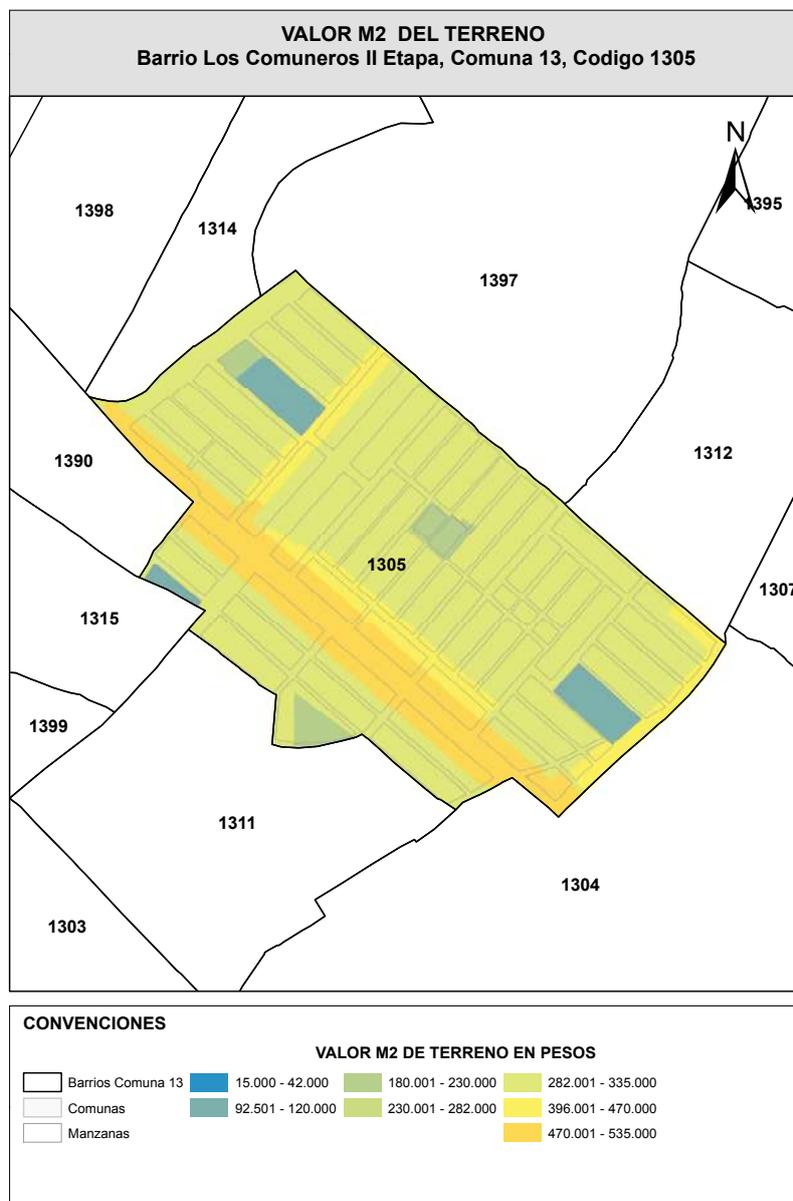


Figura 32: Valor metro cuadrado terreno barrio Los Comuneros II etapa

6.6 Ricardo Balcazar

6.6.1 Localización y descripción general

En la figura 33 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Ricardo Balcazar al interior de la comuna.

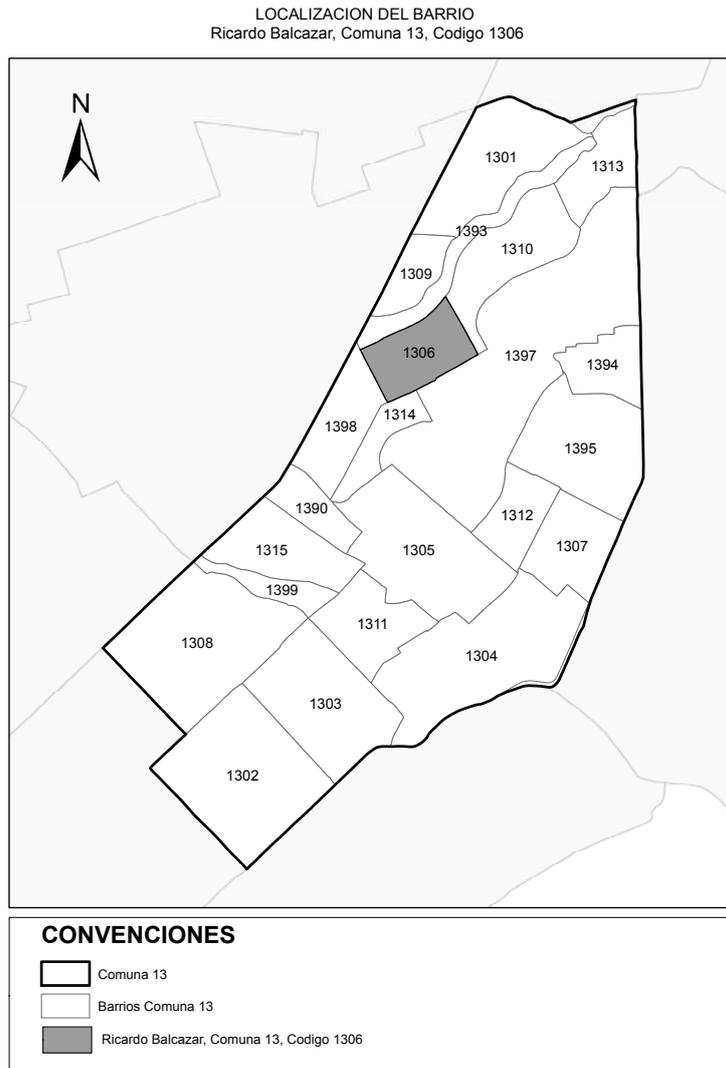


Figura 33: Localización del barrio Ricardo Balcazar.

Este barrio cuenta con un total de 842 predios, dentro de los cuales 689, es decir el 81.83% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 11.52% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 3.33% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 34.

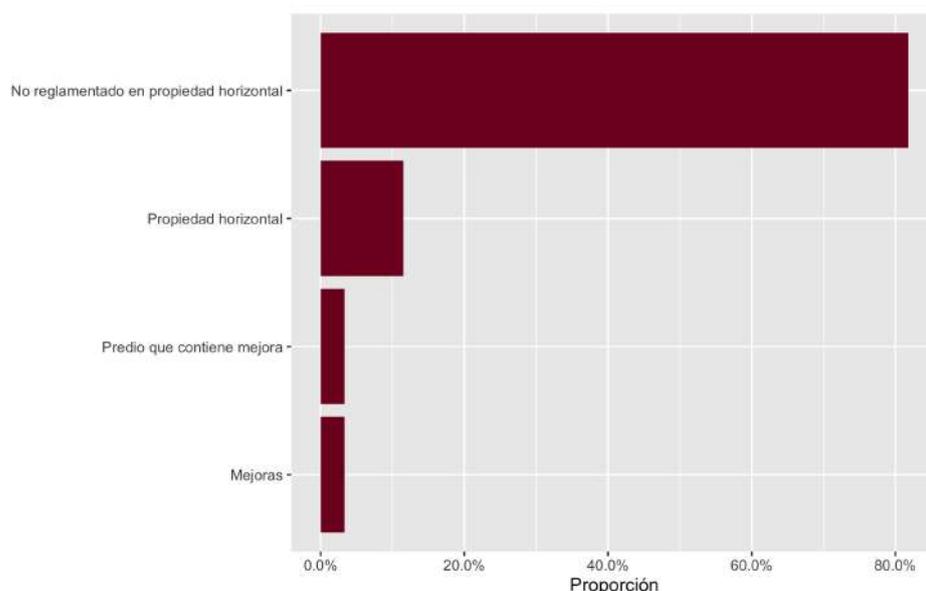


Figura 34: Predios del barrio Ricardo Balcazar según condición.

Es importante mencionar que el barrio Ricardo Balcazar posee el 2.68% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.13% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Ricardo Balcazar. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

6.6.2 Destinación económica

En la figura 35, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio esta compuesto en un 96.78% por predios con destinación *habitacional*, 1.19% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 2.03% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *lote urbanizado no construido o edificado*, *educativo* y de tipo *institucional*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 2.68% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Ricardo Balcazar contiene el 1.93% .



Figura 35: Predios del barrio Ricardo Balcazar según destinación económica

A continuación, en la figura 36 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:



Figura 36: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Ricardo Balcazar

6.6.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Ricardo Balcazar

La figura 37 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Ricardo Balcazar, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan

sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE), avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.



Figura 37: Valor metro cuadrado terreno barrio Ricardo Balcazar

6.7 Omar Torrijos

6.7.1 Localización y descripción general

En la figura 38 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Omar Torrijos al interior de la comuna.

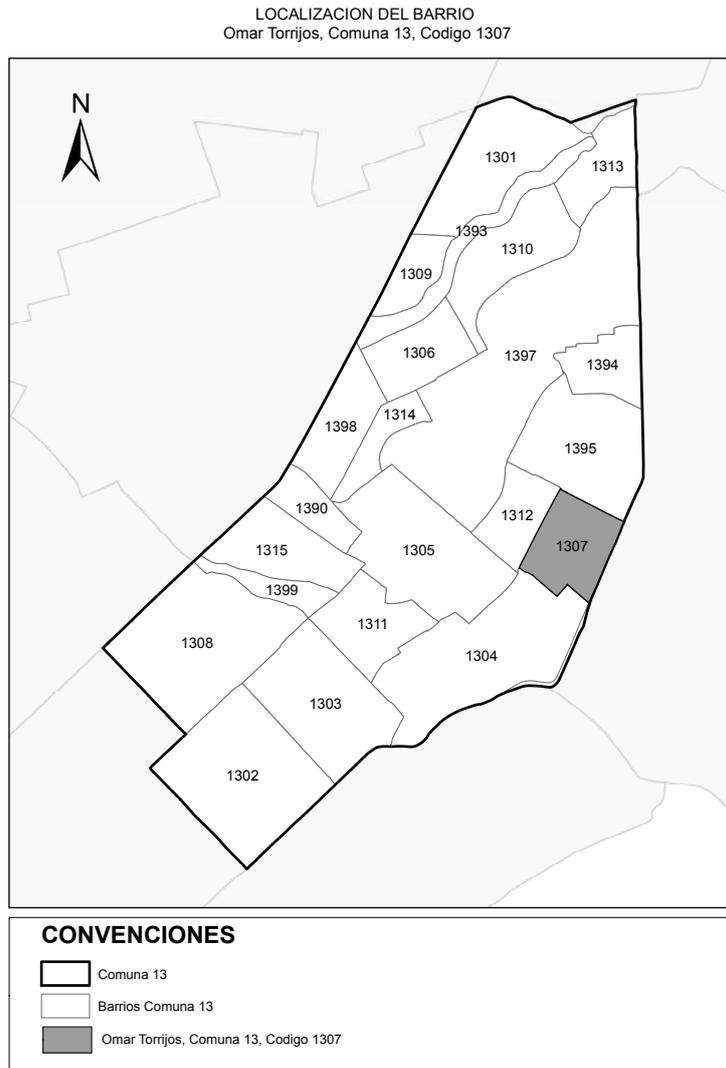


Figura 38: Localización del barrio Omar Torrijos.

Este barrio cuenta con un total de 868 predios, dentro de los cuales 585, es decir el 67.4% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 0.23% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 16.94% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 39.

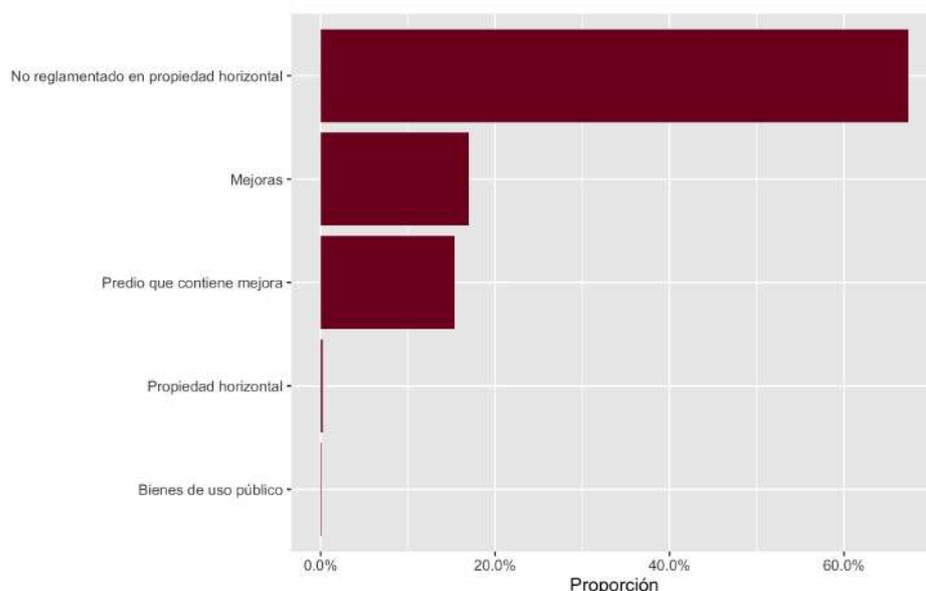


Figura 39: Predios del barrio Omar Torrijos según condición.

Es importante mencionar que el barrio Omar Torrijos posee el 2.77% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.13% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Omar Torrijos. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

6.7.2 Destinación económica

En la figura 40, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 94.91% por predios con destinación *habitacional*, 3.01% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 2.1% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *religioso*, *educativo* y de tipo *industrial*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 2.71% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Omar Torrijos contiene el 5.01% .



Figura 40: Predios del barrio Omar Torrijos según destinación económica

A continuación, en la figura 41 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:



Figura 41: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Omar Torrijos

6.7.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Omar Torrijos

La figura 42 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Omar Torrijos, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan

sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE), avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.

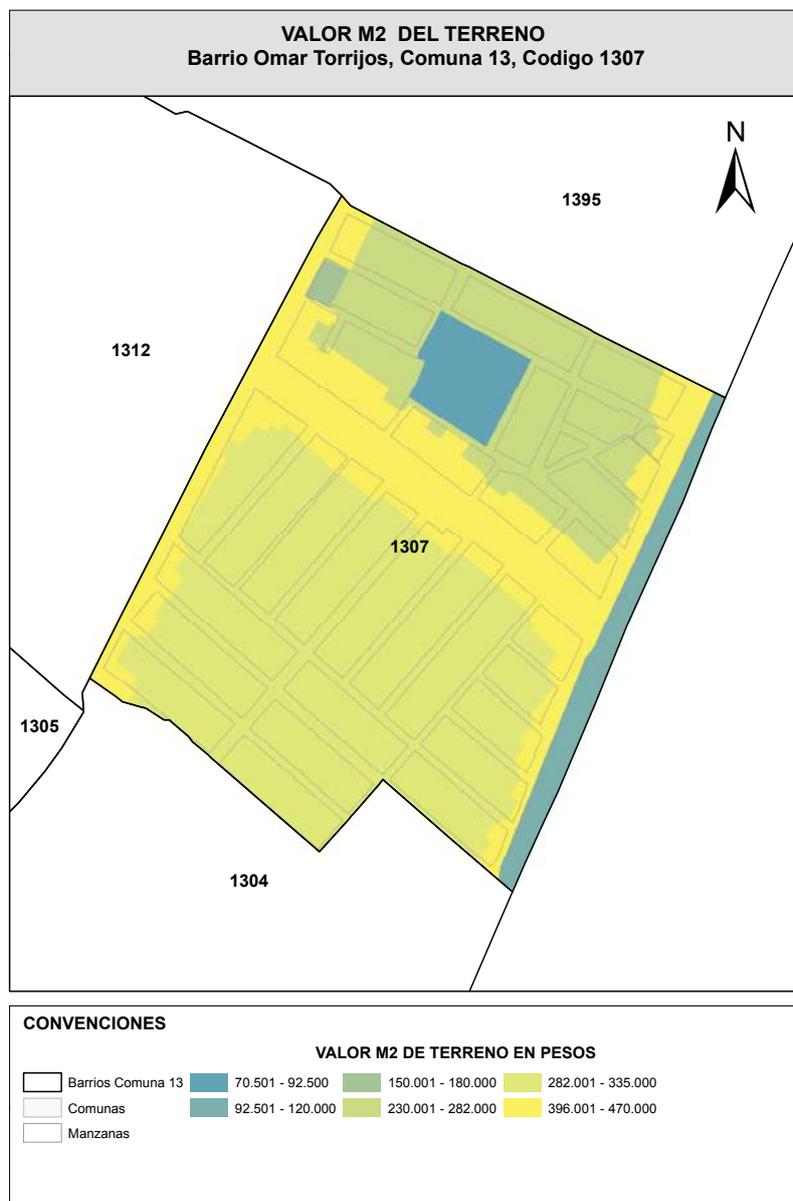


Figura 42: Valor metro cuadrado terreno barrio Omar Torrijos

6.8 El Diamante

6.8.1 Localización y descripción general

En la figura 43 se puede observar la ubicación geográfica del barrio El Diamante al interior de la comuna.

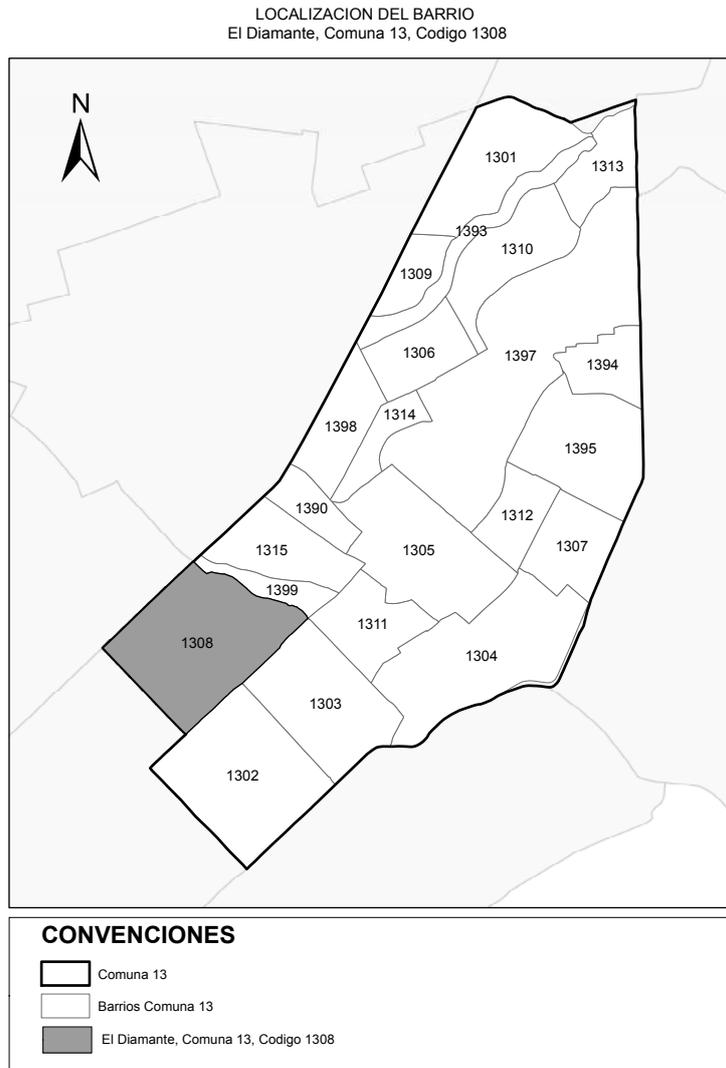


Figura 43: Localización del barrio El Diamante.

Este barrio cuenta con un total de 1701 predios, dentro de los cuales 1489, es decir el 87.54% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 10.7% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.88% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 44.

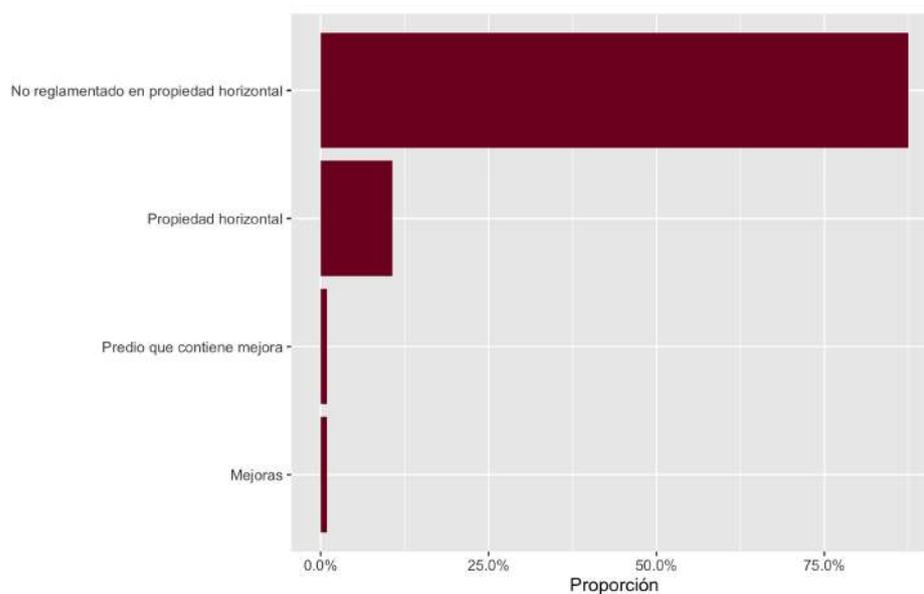


Figura 44: Predios del barrio El Diamante según condición.

Es importante mencionar que el barrio El Diamante posee el 5.42% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.26% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio El Diamante. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

6.8.2 Destinación económica

En la figura 45, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio esta compuesto en un 94.22% por predios con destinación *habitacional*, 2.71% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 3.07% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *institucional*, *industrial* y de tipo *religioso*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 5.28% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio El Diamante contiene el 8.86% .



Figura 45: Predios del barrio El Diamante según destinación económica

A continuación, en la figura 46 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:

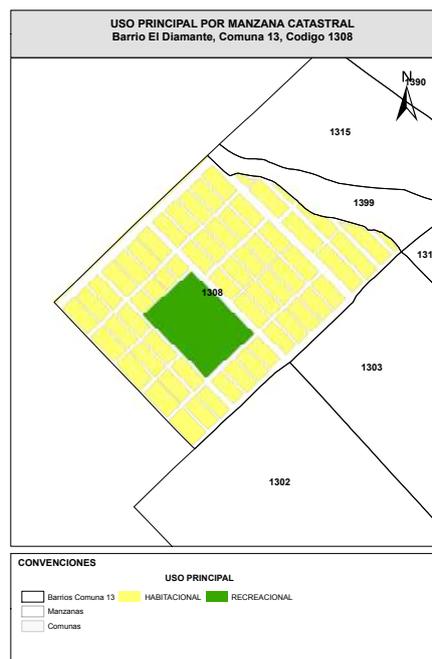


Figura 46: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio El Diamante

6.8.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio El Diamante

La figura 47 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio El Diamante, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE),

avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.

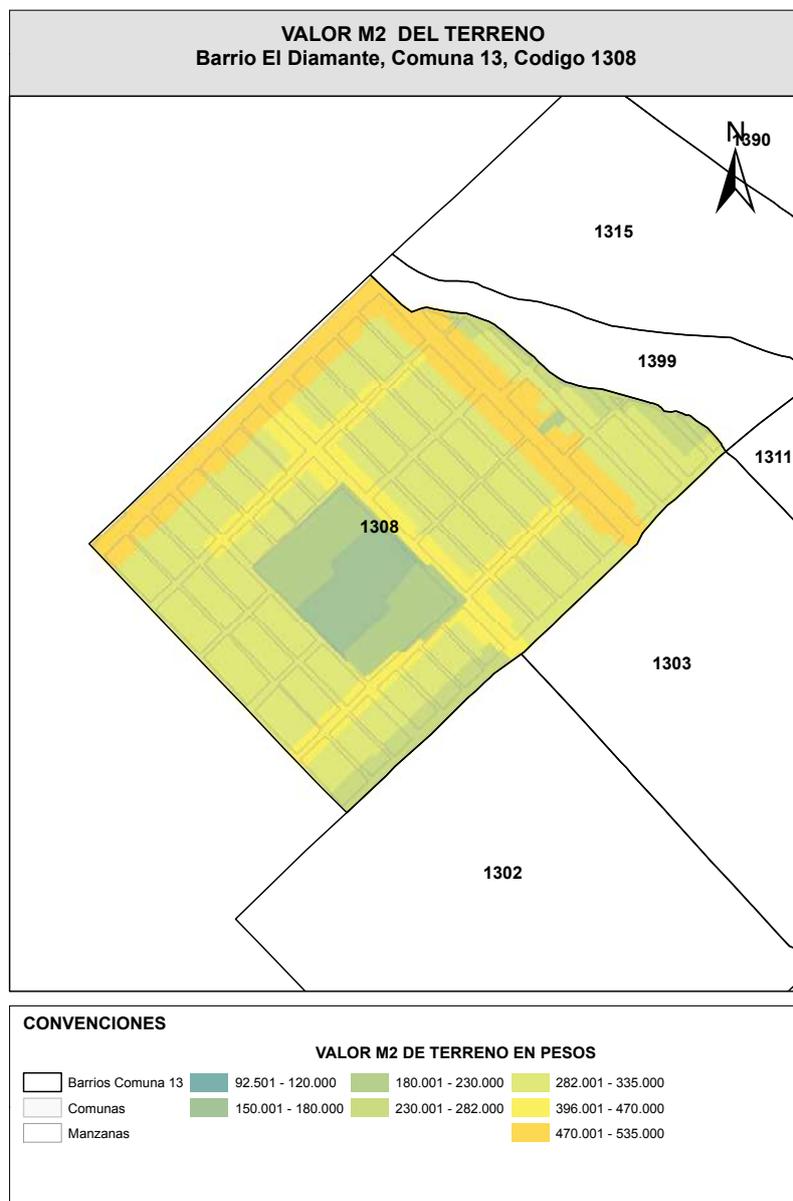


Figura 47: Valor metro cuadrado terreno barrio El Diamante

6.9 Lleras Restrepo

6.9.1 Localización y descripción general

En la figura 48 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Lleras Restrepo al interior de la comuna.

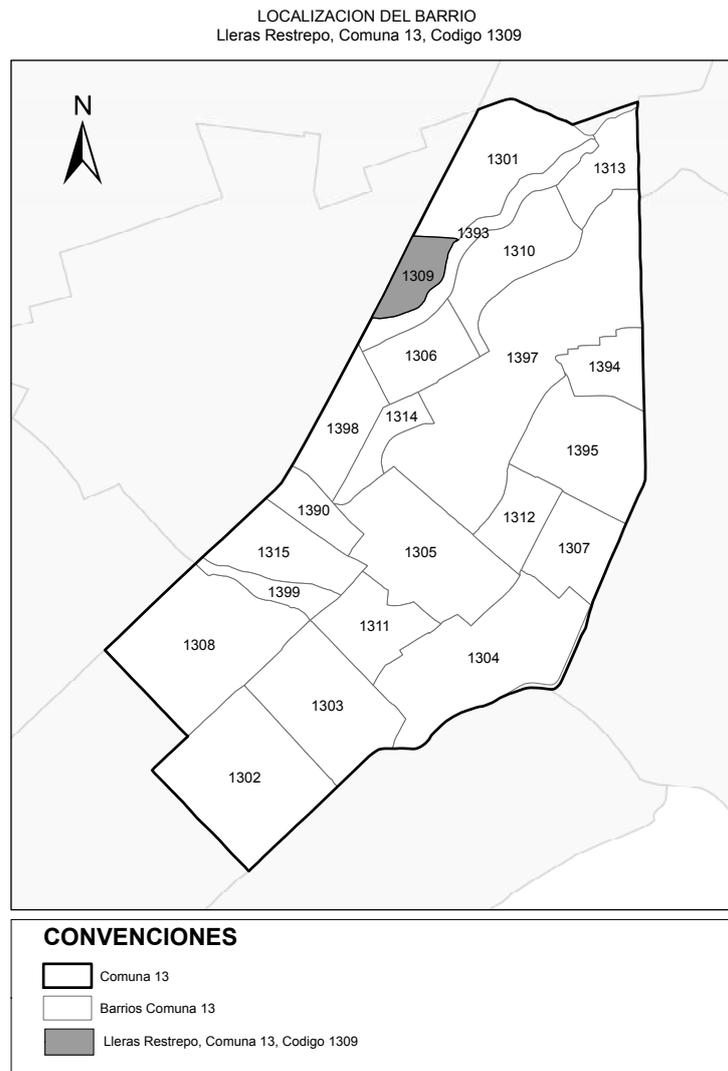


Figura 48: Localización del barrio Lleras Restrepo.

Este barrio cuenta con un total de 212 predios, dentro de los cuales 184, es decir el 86.79% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 10.38% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 1.42% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 49.

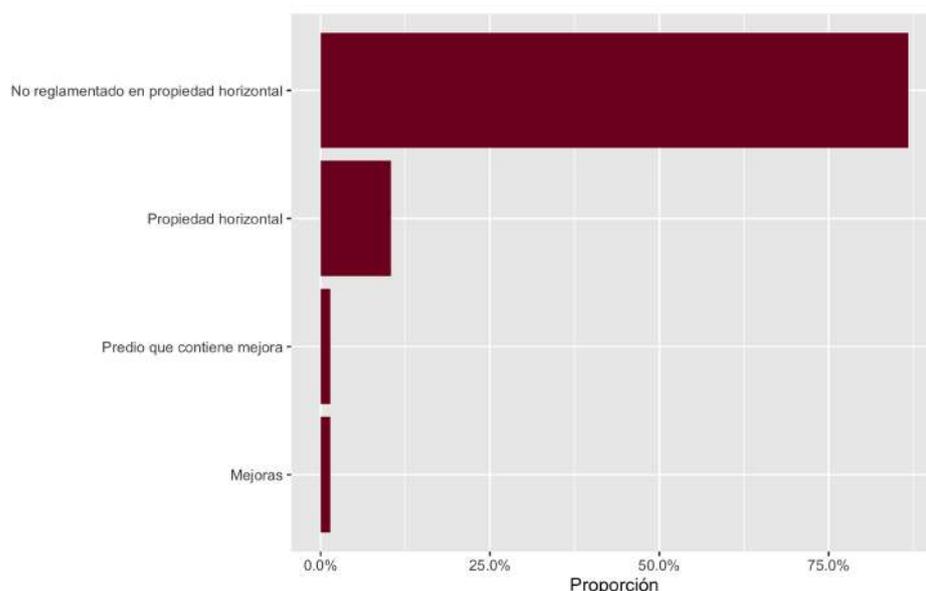


Figura 49: Predios del barrio Lleras Restrepo según condición.

Es importante mencionar que el barrio Lleras Restrepo posee el 0.68% de los predios de la comuna, siendo el barrio con menor proporción de predios al interior de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.03% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Lleras Restrepo. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

6.9.2 Destinación económica

En la figura 50, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio esta compuesto en un 94.31% por predios con destinación *habitacional*, 3.32% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 2.36% de los predios de la comuna, estas corresponden a *educativo*, *institucional* y *religioso*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 0.66% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Lleras Restrepo contiene el 1.35% .



Figura 50: Predios del barrio Lleras Restrepo según destinación económica

A continuación, en la figura 51 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:

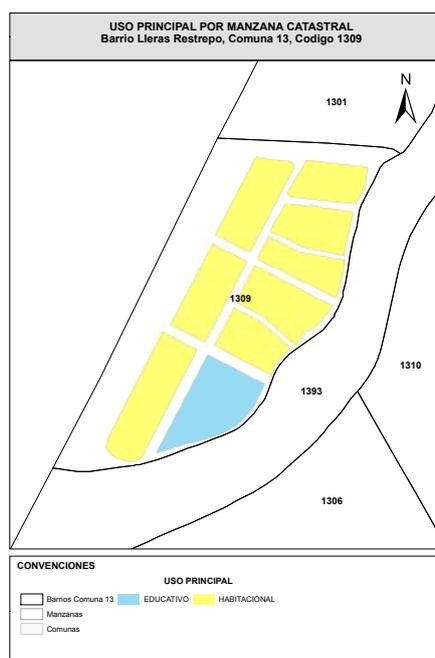


Figura 51: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Lleras Restrepo

6.9.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Lleras Restrepo

La figura 52 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Lleras Restrepo, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan

sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE), avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.



Figura 52: Valor metro cuadrado terreno barrio Lleras Restrepo

6.10 Villa del Lago

6.10.1 Localización y descripción general

En la figura 53 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Villa del Lago al interior de la comuna.

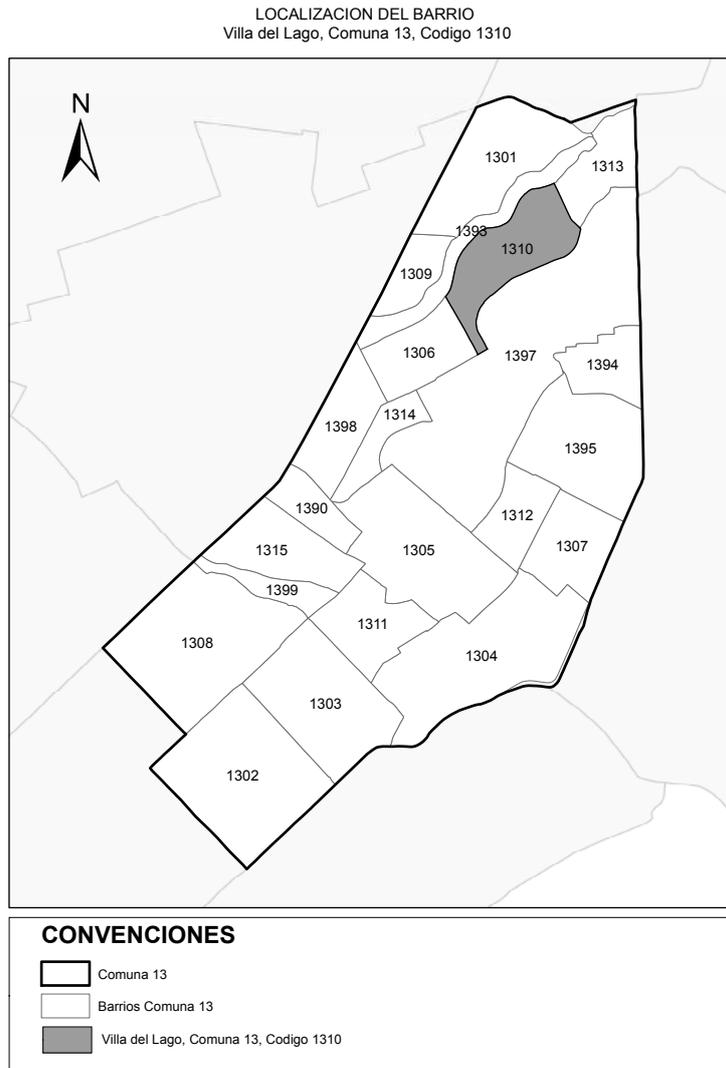


Figura 53: Localización del barrio Villa del Lago.

Este barrio cuenta con un total de 2730 predios, dentro de los cuales 1390, es decir el 50.92% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 48.94% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.07% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 54.

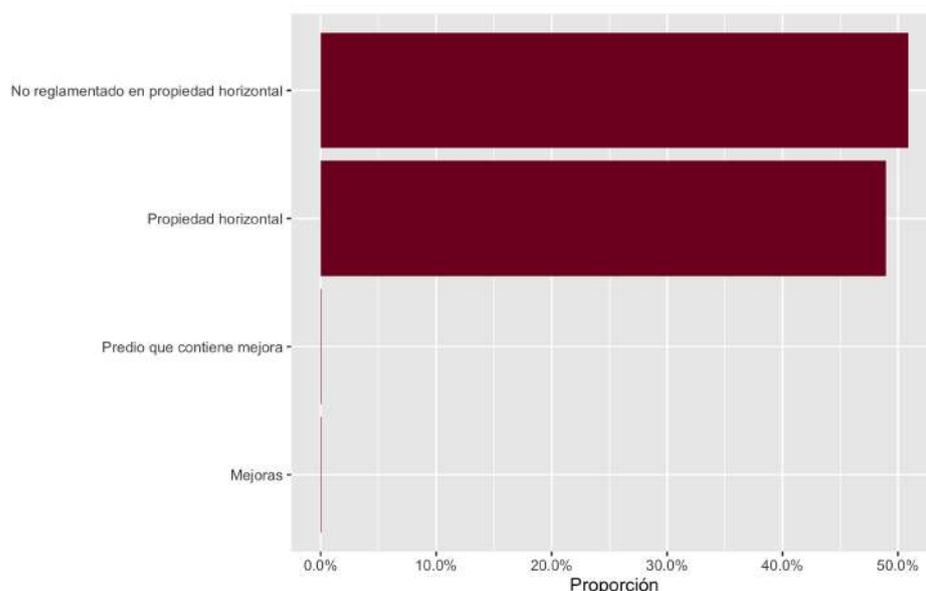


Figura 54: Predios del barrio Villa del Lago según condición.

Es importante mencionar que el barrio Villa del Lago posee el 8.7% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.41% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Villa del Lago. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

6.10.2 Destinación económica

En la figura 55, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio esta compuesto en un 97.95% por predios con destinación *habitacional*, 1.58% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.49% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *lote urbanizado no construido o edificado*, *cultural* y de tipo *industrial*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 8.83% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Villa del Lago contiene el 8.29% .



Figura 55: Predios del barrio Villa del Lago según destinación económica

A continuación, en la figura 56 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:

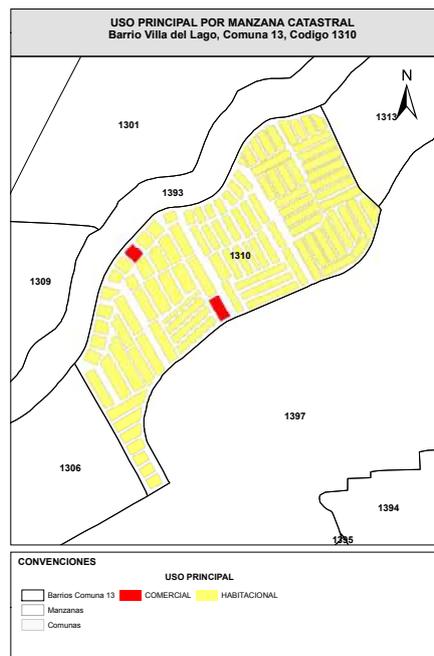


Figura 56: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Villa del Lago

6.10.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Villa del Lago

La figura 57 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Villa del Lago, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan

sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE), avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.

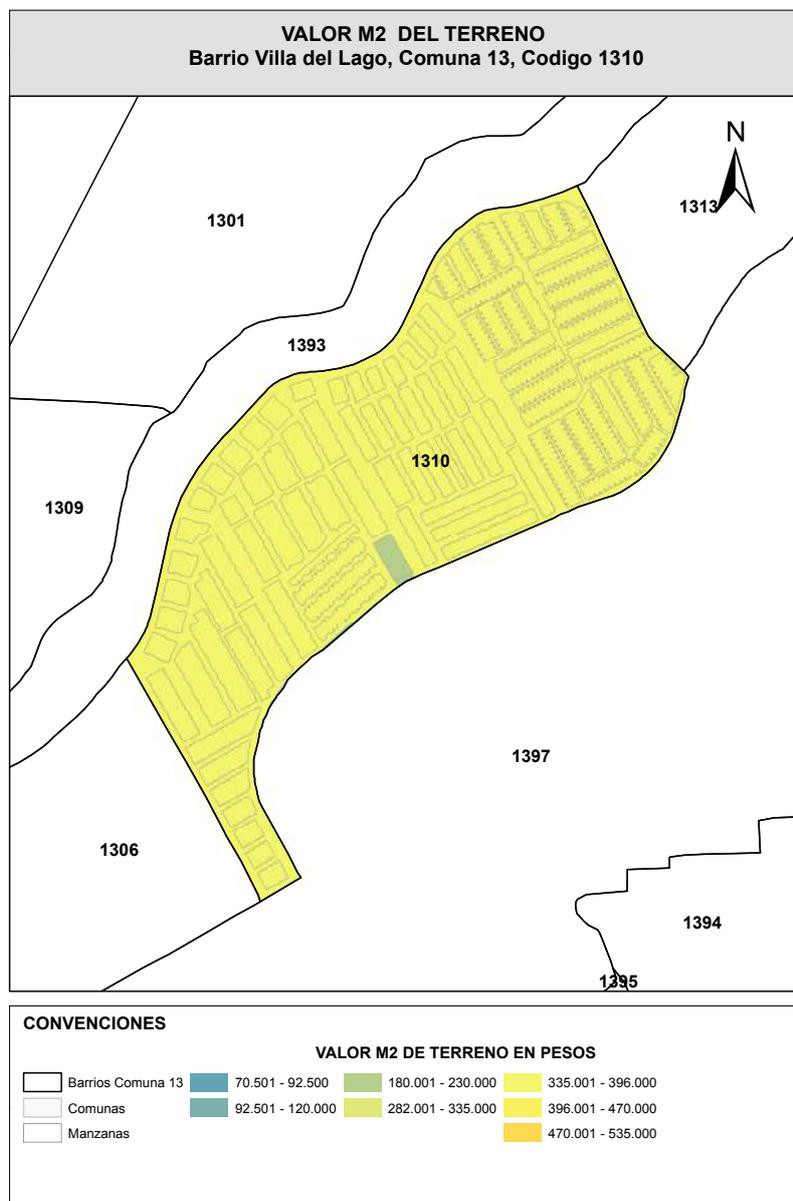


Figura 57: Valor metro cuadrado terreno barrio Villa del Lago

6.11 Los Robles

6.11.1 Localización y descripción general

En la figura 58 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Los Robles al interior de la comuna.

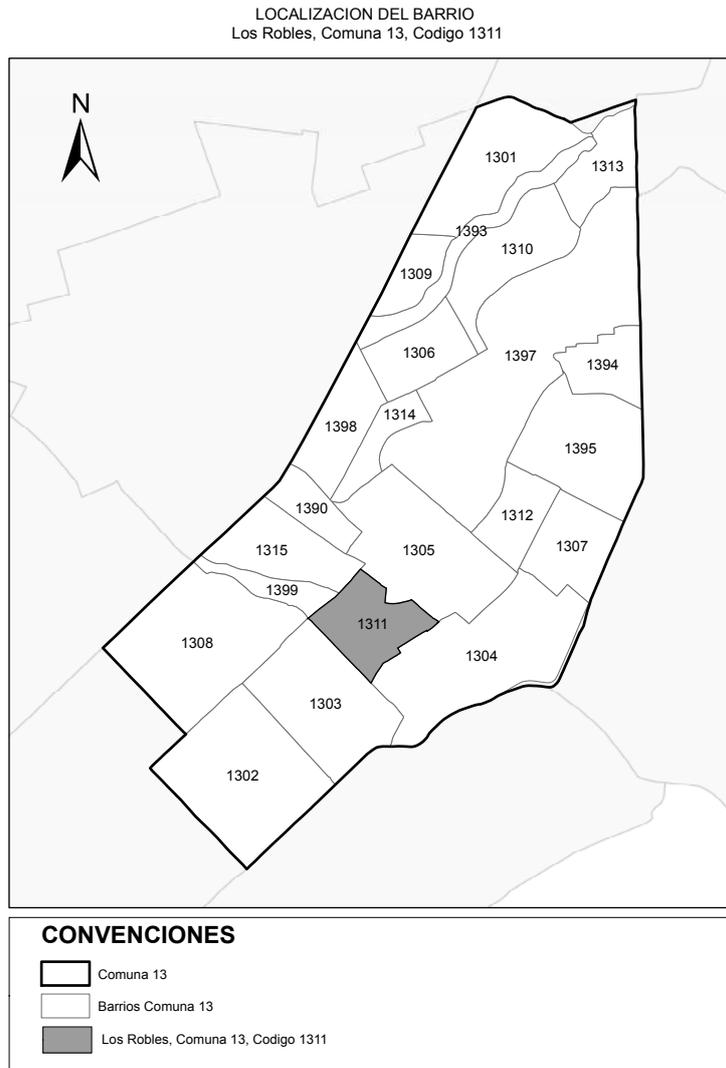


Figura 58: Localización del barrio Los Robles.

Este barrio cuenta con un total de 1162 predios, dentro de los cuales 850, es decir el 73.15% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 4.39% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 17.3% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 59.

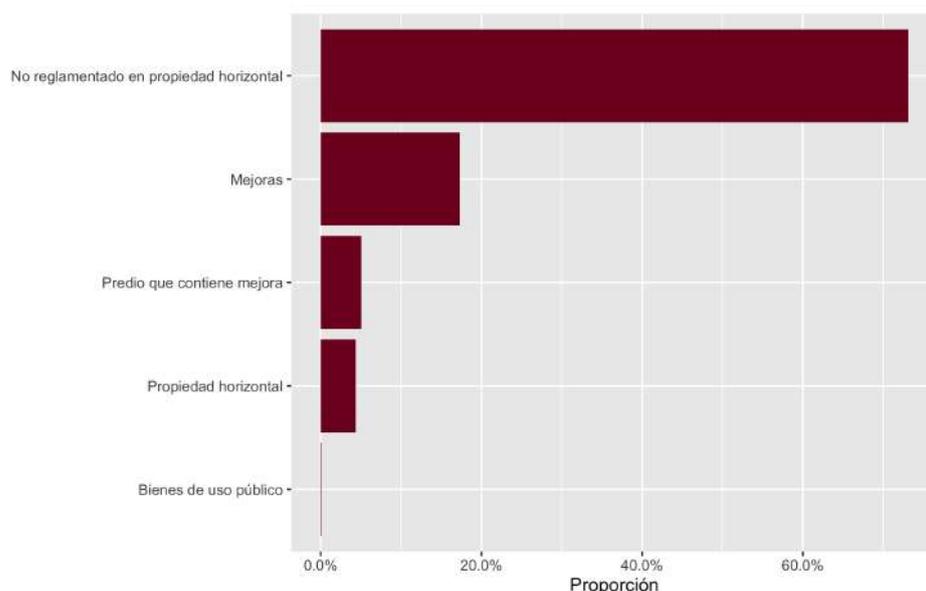


Figura 59: Predios del barrio Los Robles según condición.

Es importante mencionar que el barrio Los Robles posee el 3.7% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.17% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Los Robles. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

6.11.2 Destinación económica

En la figura 60, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 98.01% por predios con destinación *habitacional*, 0.86% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1.13% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *educativo*, *religioso* y de tipo *cultural*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 3.75% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Los Robles contiene el 1.93% .



Figura 60: Predios del barrio Los Robles según destinación económica

A continuación, en la figura 61 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:

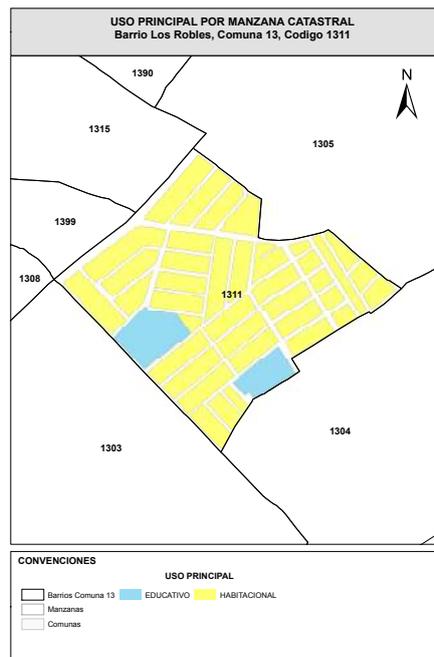


Figura 61: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Los Robles

6.11.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Los Robles

La figura 62 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Los Robles, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE),

avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.

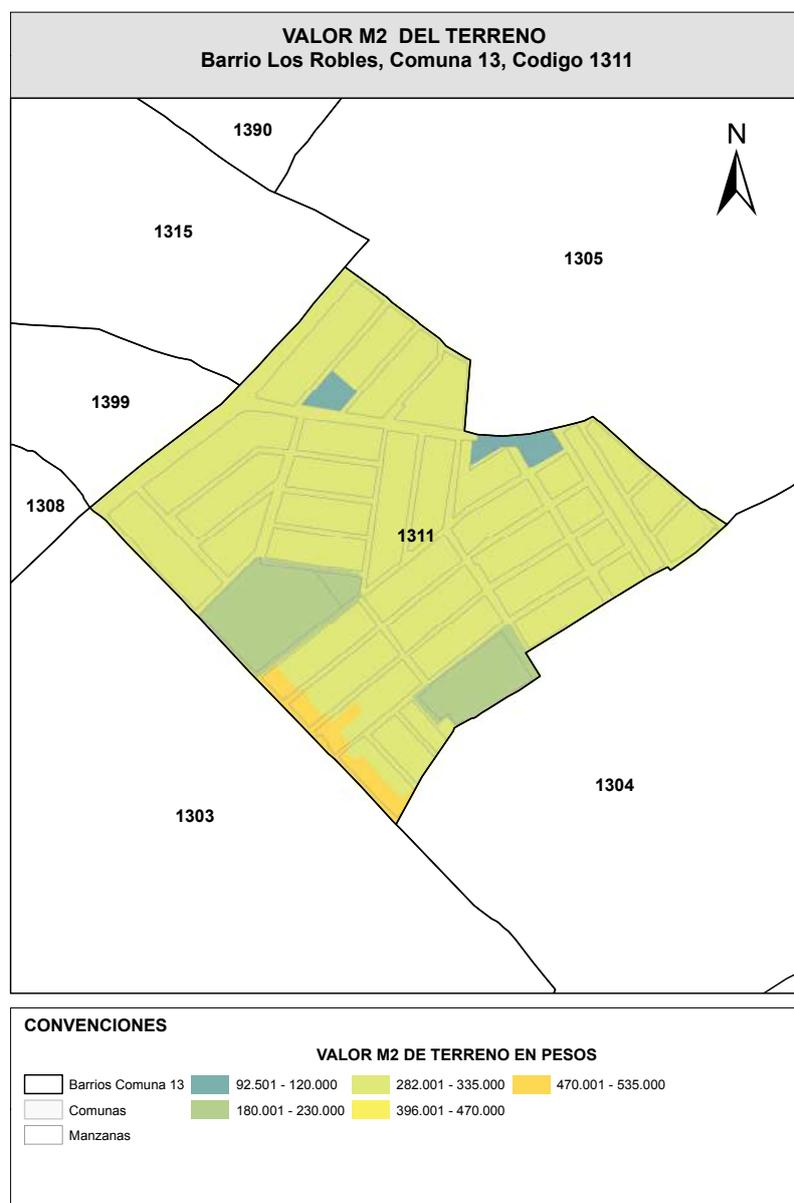


Figura 62: Valor metro cuadrado terreno barrio Los Robles

6.12 Rodrigo Lara Bonilla

6.12.1 Localización y descripción general

En la figura 63 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Rodrigo Lara Bonilla al interior de la comuna.

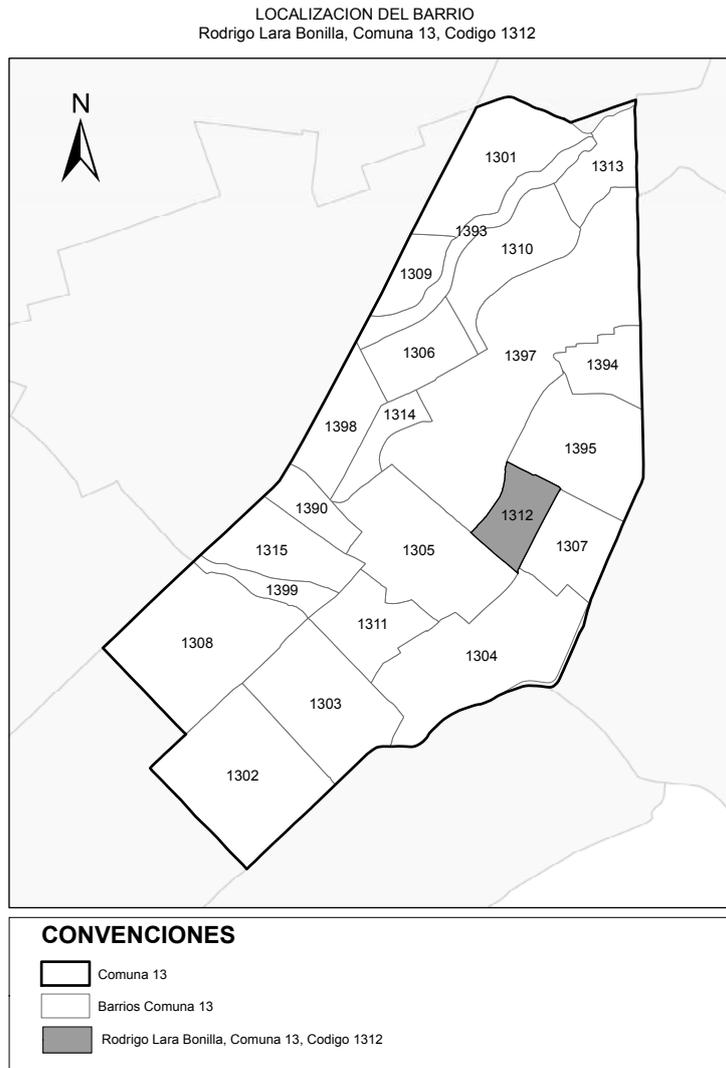


Figura 63: Localización del barrio Rodrigo Lara Bonilla.

Este barrio cuenta con un total de 883 predios, dentro de los cuales 447, es decir el 50.62% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 1.02% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 23.9% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 64.

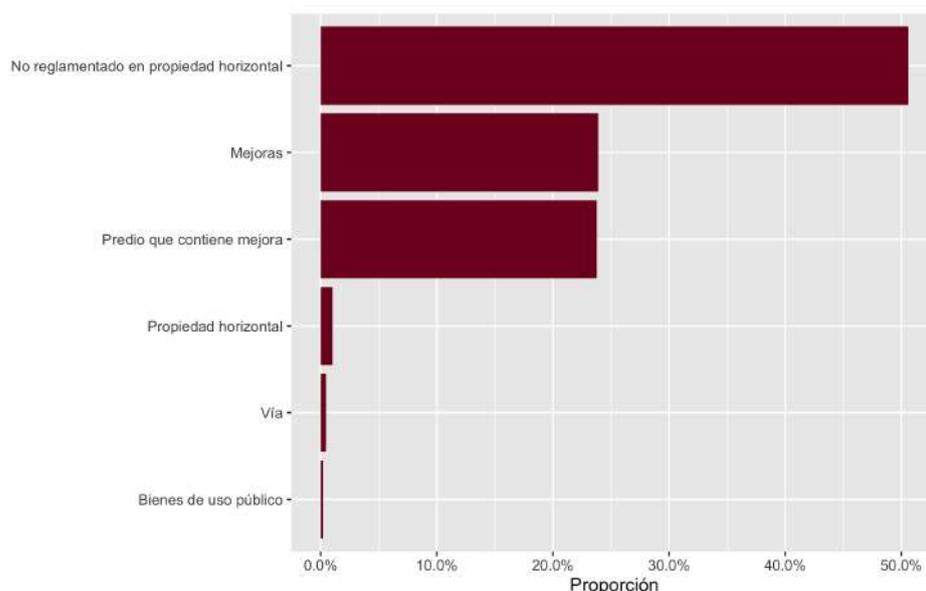


Figura 64: Predios del barrio Rodrigo Lara Bonilla según condición.

Es importante mencionar que el barrio Rodrigo Lara Bonilla posee el 2.81% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.13% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Rodrigo Lara Bonilla. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

6.12.2 Destinación económica

En la figura 65, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 97.16% por predios con destinación *habitacional*, 1.36% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1.47% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *uso público*, *lote urbanizado no construido o edificado* y de tipo *industrial*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 2.83% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Rodrigo Lara Bonilla contiene el 2.31% .



Figura 65: Predios del barrio Rodrigo Lara Bonilla según destinación económica

A continuación, en la figura 66 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:

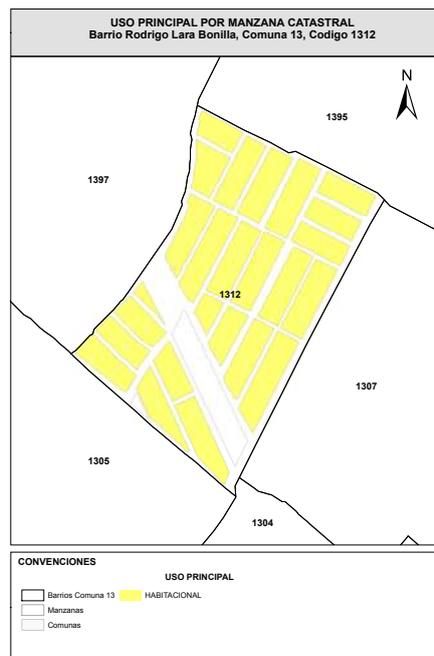


Figura 66: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Rodrigo Lara Bonilla

6.12.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Rodrigo Lara Bonilla

La figura 67 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Rodrigo Lara Bonilla, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan

sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE), avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.

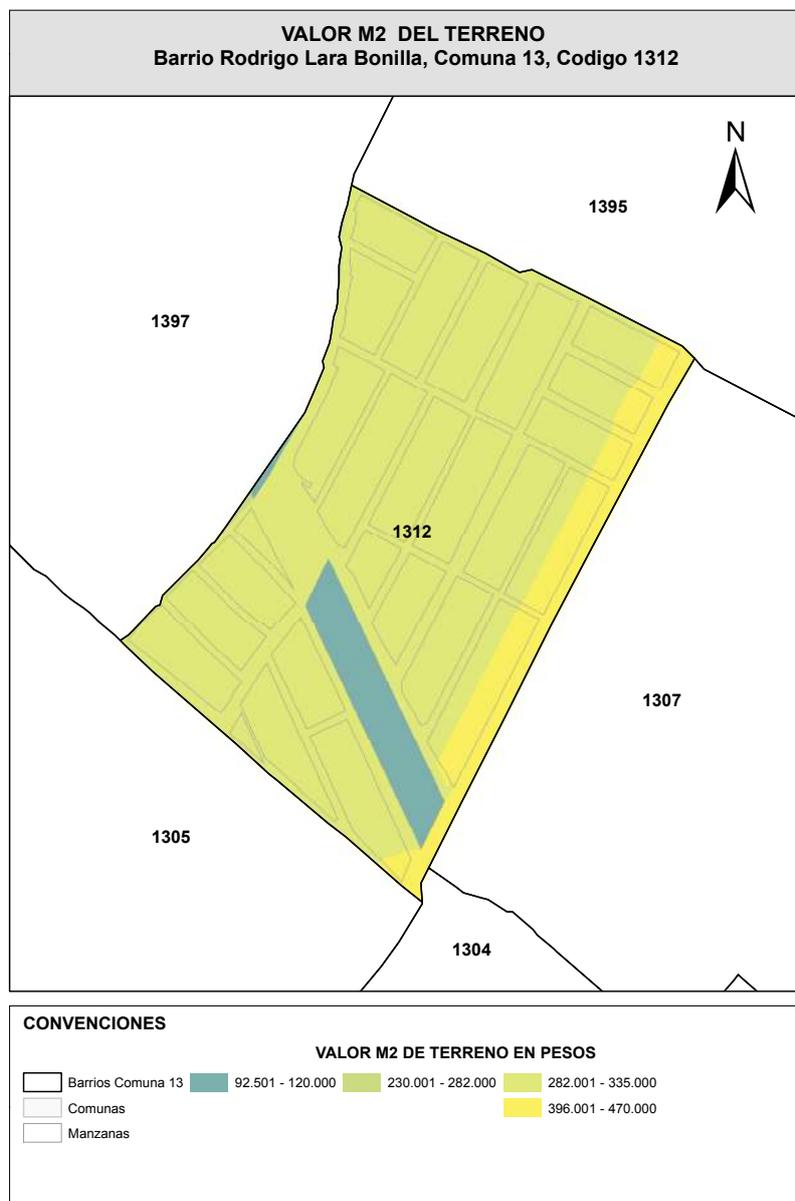


Figura 67: Valor metro cuadrado terreno barrio Rodrigo Lara Bonilla

6.13 Charco Azul

6.13.1 Localización y descripción general

En la figura 68 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Charco Azul al interior de la comuna.

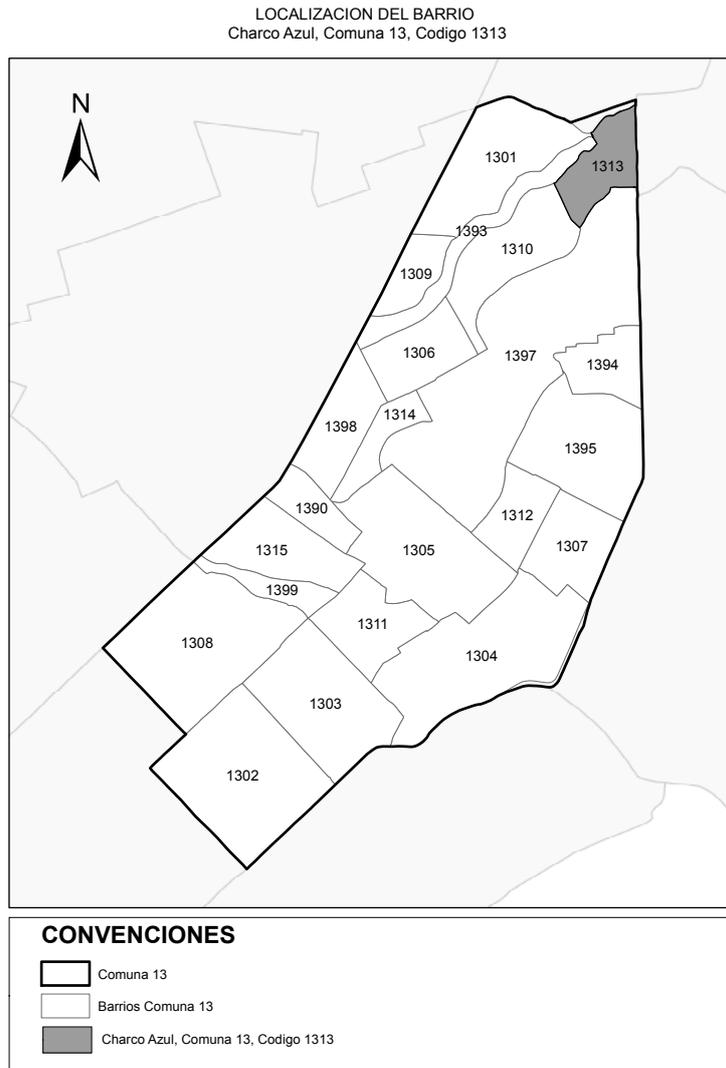


Figura 68: Localización del barrio Charco Azul.

Este barrio cuenta con un total de 876 predios, dentro de los cuales 356, es decir el 40.64% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 1.03% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 29.57% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 69.

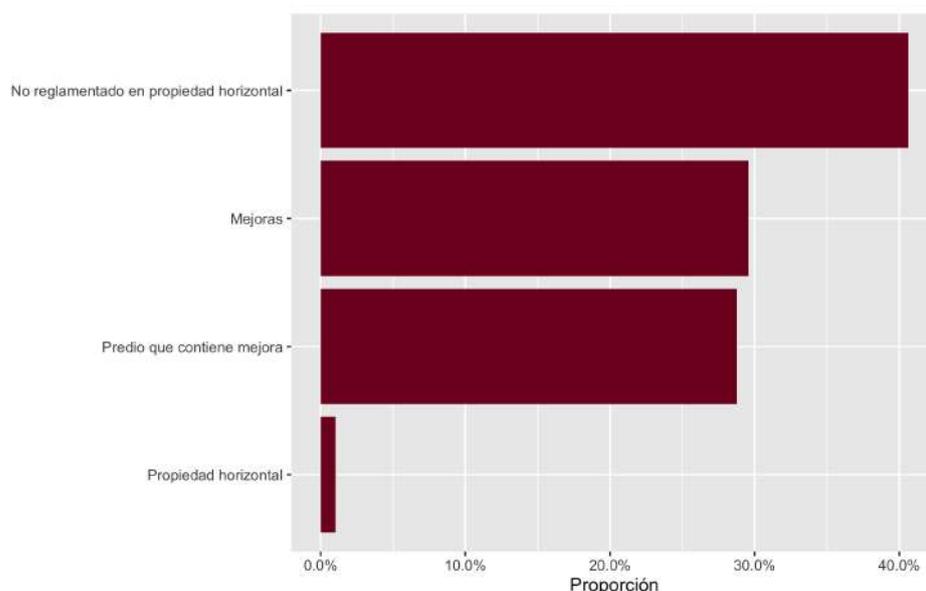


Figura 69: Predios del barrio Charco Azul según condición.

Es importante mencionar que el barrio Charco Azul posee el 2.79% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.13% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Charco Azul. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

6.13.2 Destinación económica

En la figura 70, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 98.86% por predios con destinación *habitacional*, 0.69% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.45% de los predios de la comuna, estas corresponden a *educativo*, *religioso* y *salubridad*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 2.86% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Charco Azul contiene el 1.16% .



Figura 70: Predios del barrio Charco Azul según destinación económica

A continuación, en la figura 71 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:

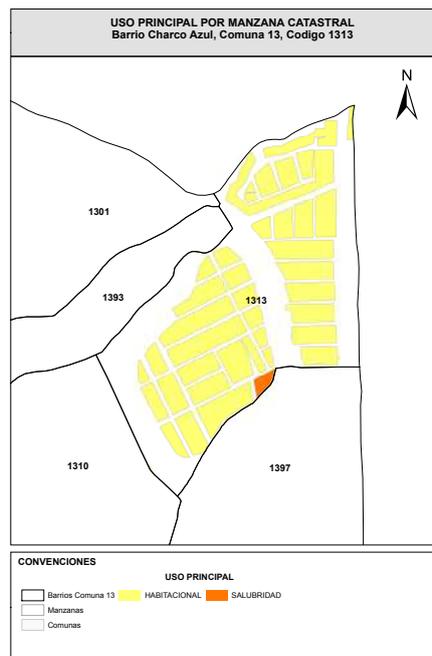


Figura 71: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Charco Azul

6.13.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Charco Azul

La figura 72 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Charco Azul, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan

sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE), avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.

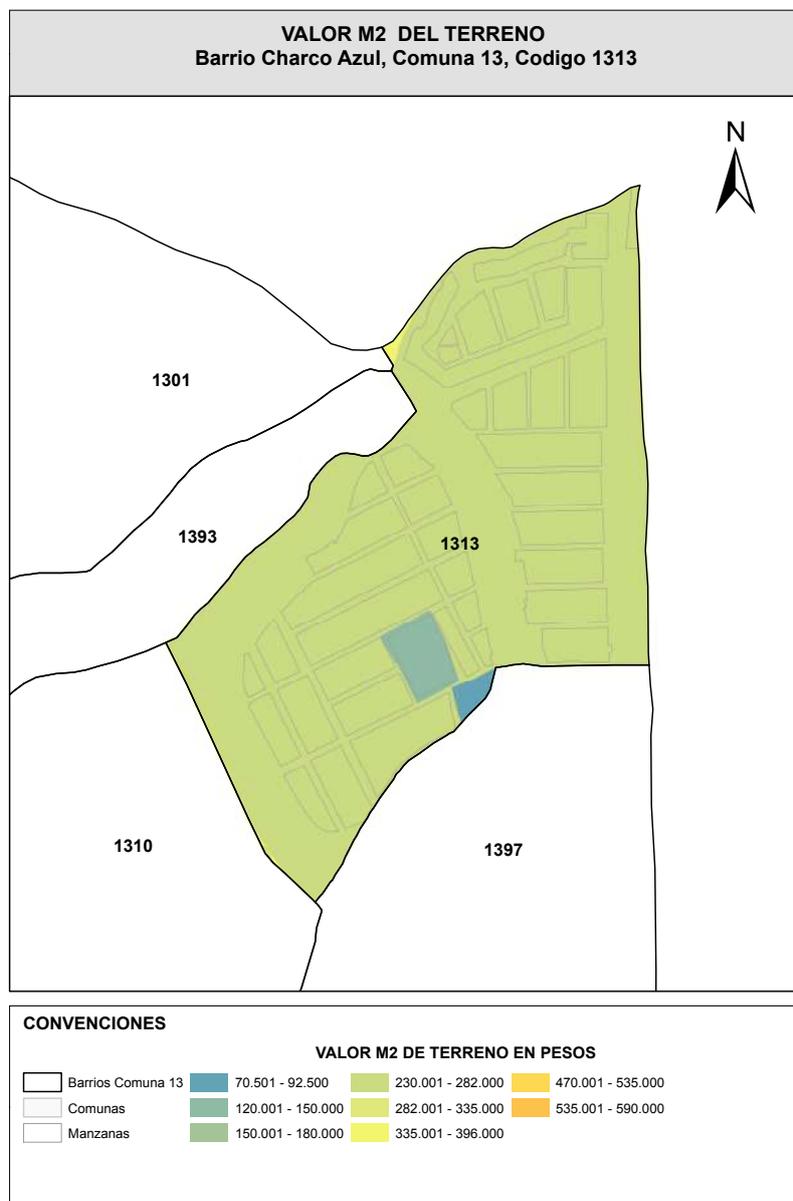


Figura 72: Valor metro cuadrado terreno barrio Charco Azul

6.14 Villablanca

6.14.1 Localización y descripción general

En la figura 73 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Villablanca al interior de la comuna.

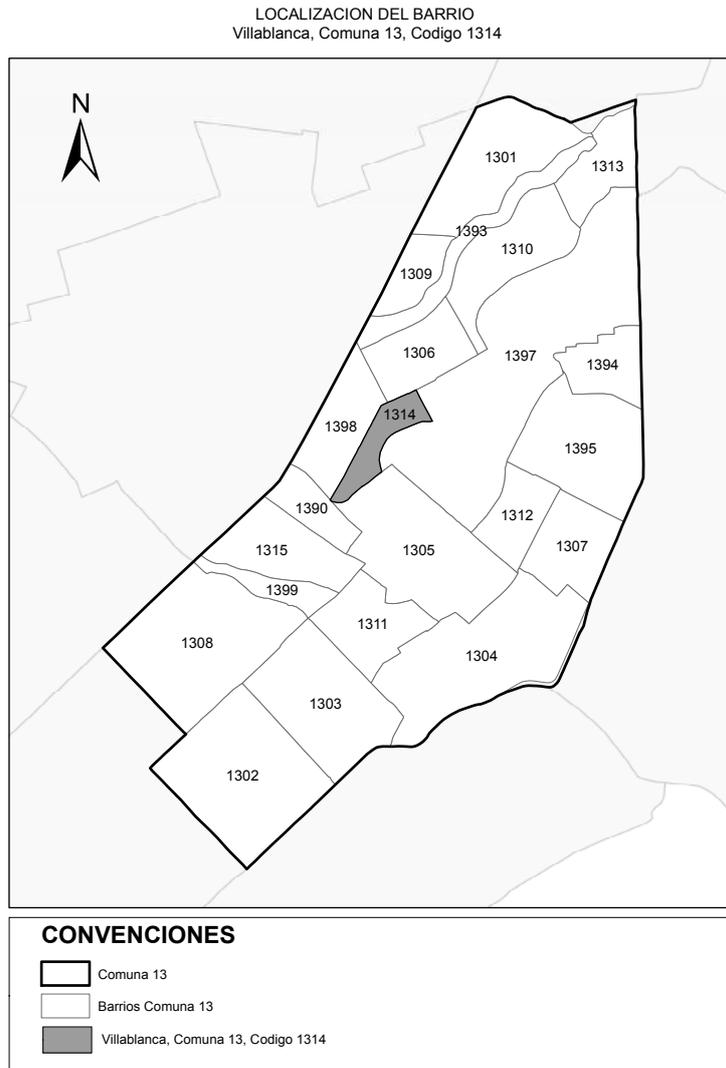


Figura 73: Localización del barrio Villablanca.

Este barrio cuenta con un total de 787 predios, dentro de los cuales 415, es decir el 52.73% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 1.52% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 22.87% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 74.

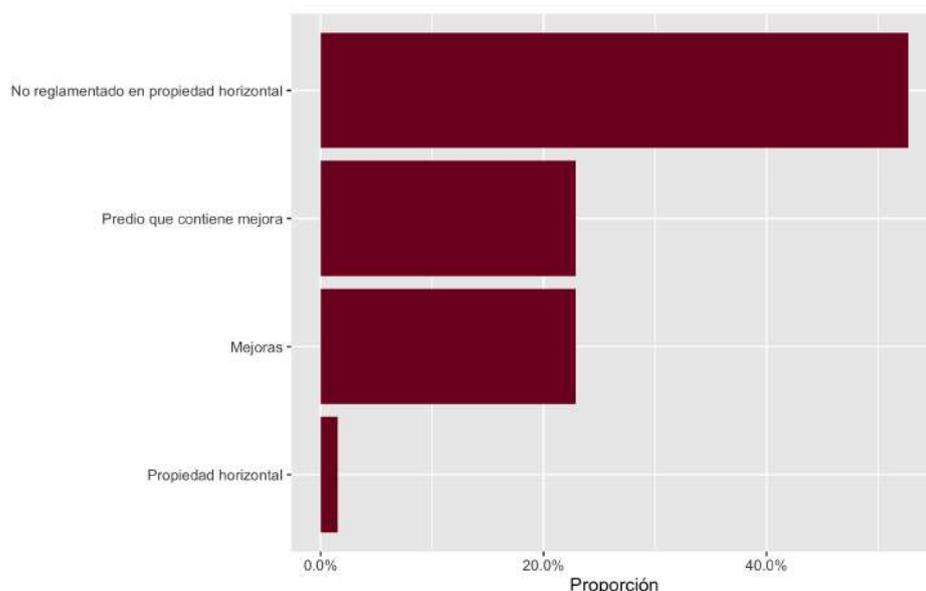


Figura 74: Predios del barrio Villablanca según condición.

Es importante mencionar que el barrio Villablanca posee el 2.51% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.12% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Villablanca. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

6.14.2 Destinación económica

En la figura 75, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 99.11% por predios con destinación *habitacional*, 0.38% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.52% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *cultural*, *educativo* y de tipo *lote urbanizado no construido o edificado*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 2.57% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Villablanca contiene el 0.58% .



Figura 75: Predios del barrio Villablanca según destinación económica

A continuación, en la figura 76 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:

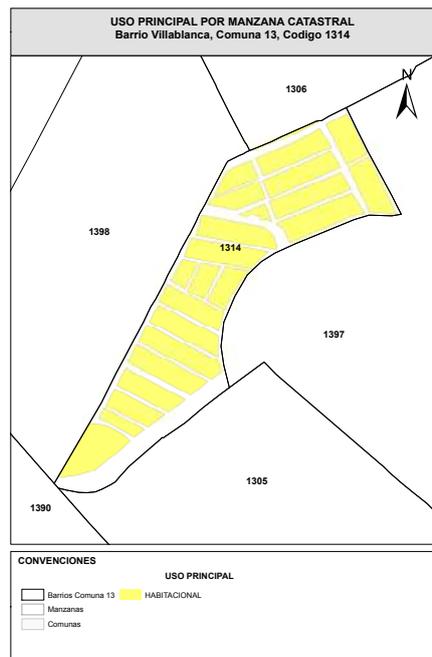


Figura 76: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Villablanca

6.14.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Villablanca

La figura 77 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Villablanca, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE),

avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.

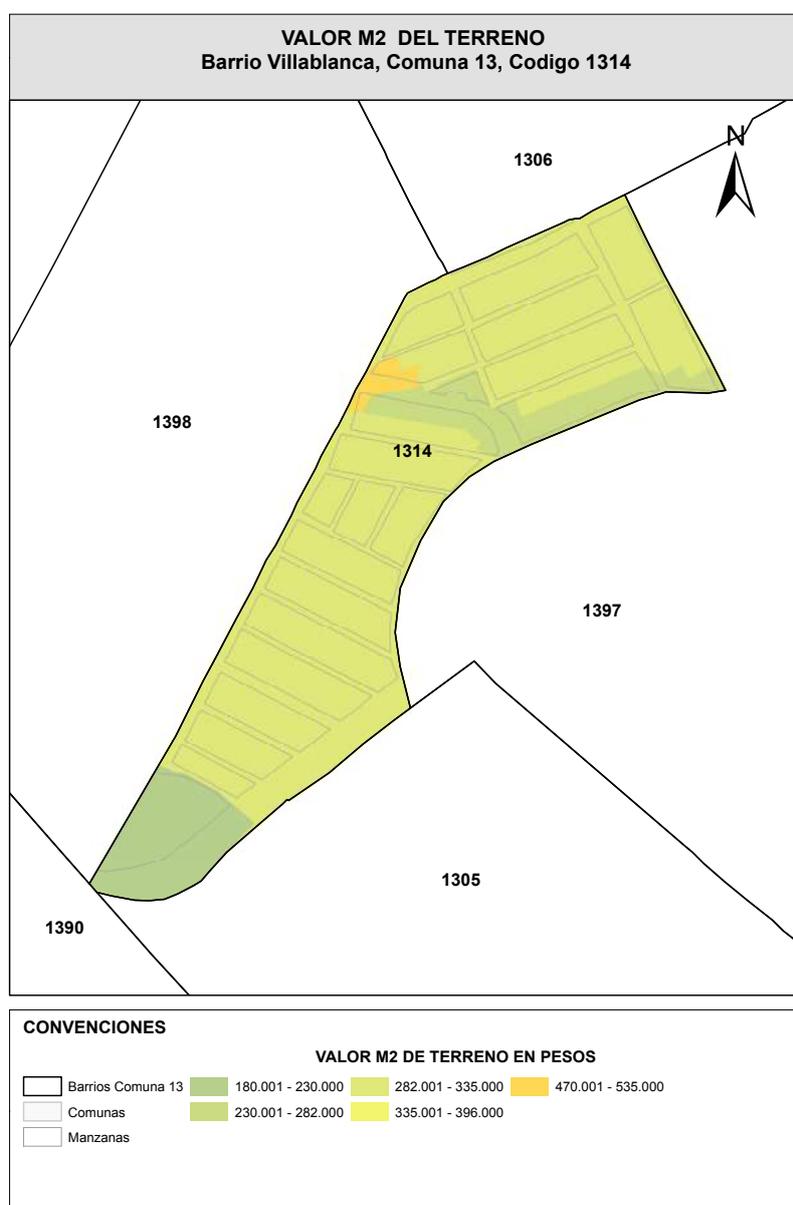


Figura 77: Valor metro cuadrado terreno barrio Villablanca

6.15 Calypso

6.15.1 Localización y descripción general

En la figura 78 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Calypso al interior de la comuna.

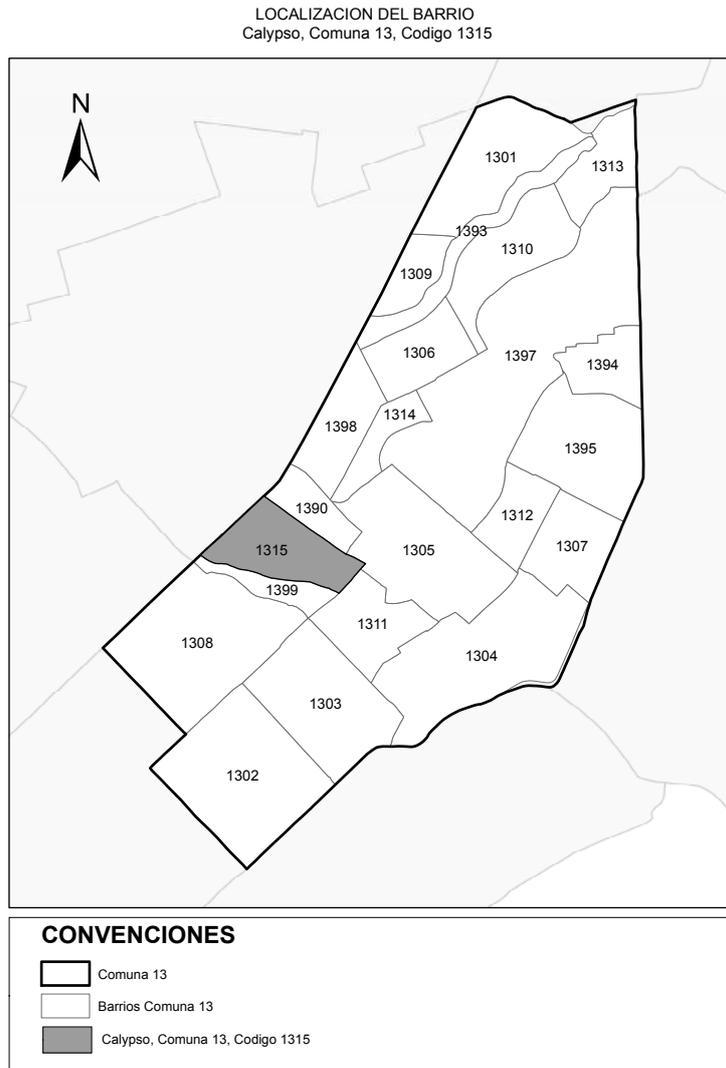


Figura 78: Localización del barrio Calypso.

Este barrio cuenta con un total de 1501 predios, dentro de los cuales 1141, es decir el 76.02% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 22.92% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.6% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 79.

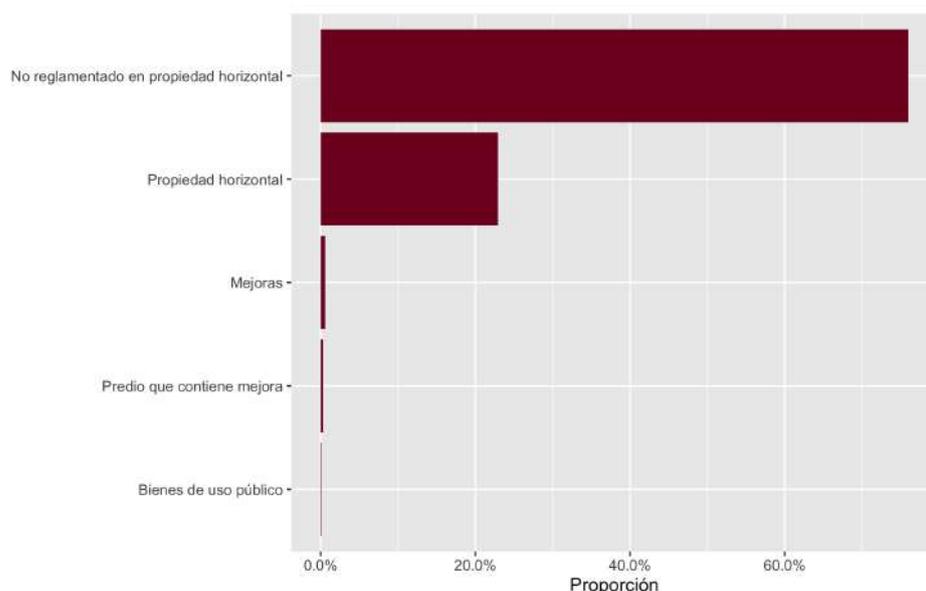


Figura 79: Predios del barrio Calypso según condición.

Es importante mencionar que el barrio Calypso posee el 4.78% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.23% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Calypso. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

6.15.2 Destinación económica

En la figura 80, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 93.07% por predios con destinación *habitacional*, 2.6% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *lote urbanizable no urbanizado*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 4.33% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *lote urbanizado no construido o edificado*, *comercial* y de tipo *educativo*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *lote urbanizable no urbanizado* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 4.61% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *lote urbanizable no urbanizado*, el barrio Calypso contiene el 81.25% , siendo el barrio con mayor proporción de predios con destinación económica *lote urbanizable no urbanizado* de la esta comuna.



Figura 80: Predios del barrio Calypso según destinación económica

A continuación, en la figura 81 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:

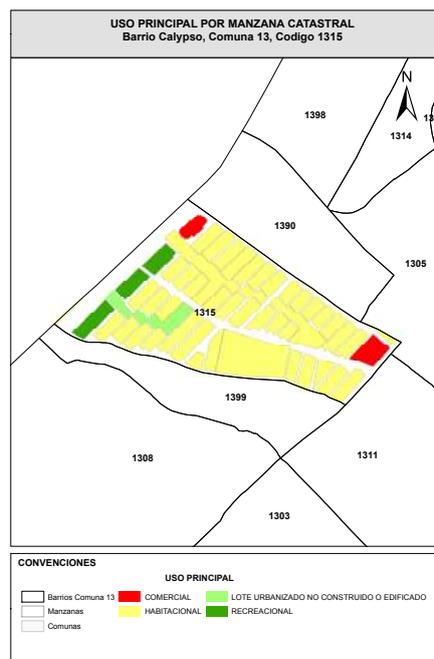


Figura 81: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Calypso

6.15.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Calypso

La figura 82 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Calypso, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE),

avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.

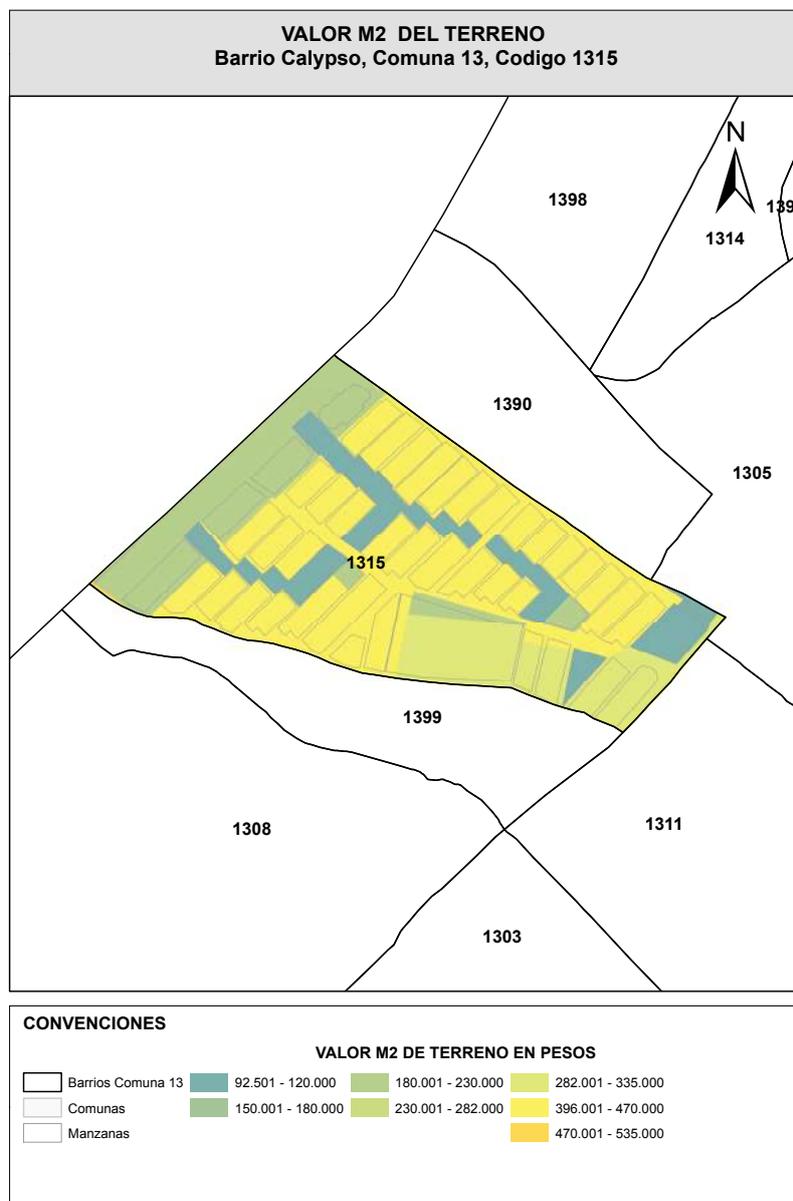


Figura 82: Valor metro cuadrado terreno barrio Calypso

6.16 Yira Castro

6.16.1 Localización y descripción general

En la figura 83 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Yira Castro al interior de la comuna.

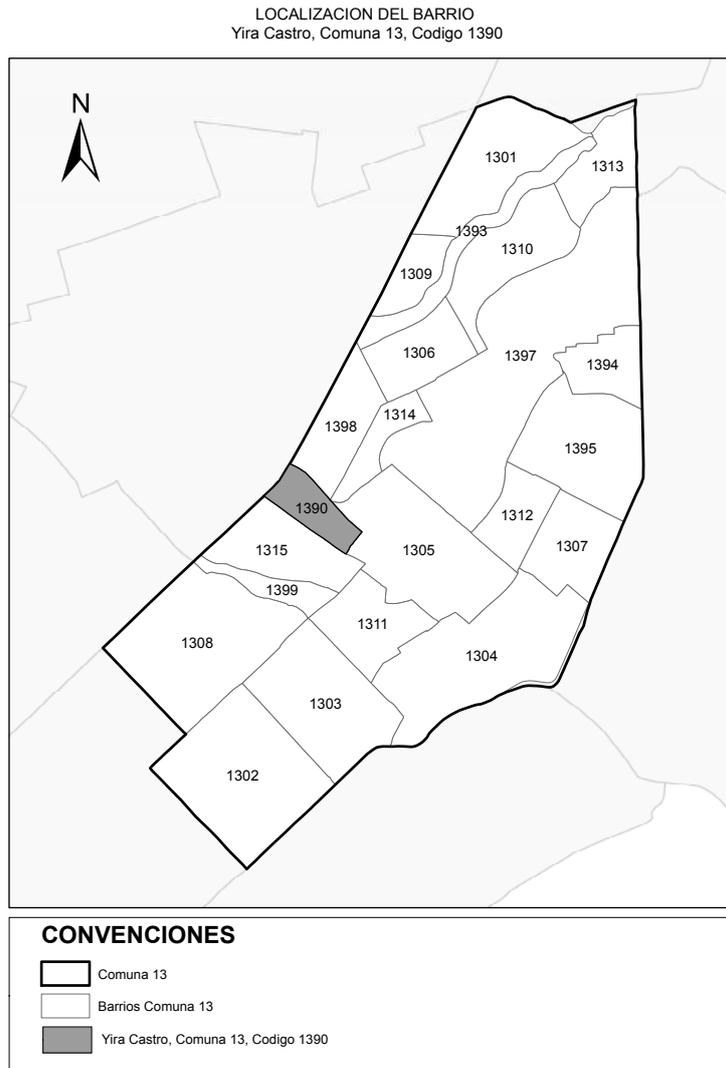


Figura 83: Localización del barrio Yira Castro.

Este barrio cuenta con un total de 775 predios, dentro de los cuales 428, es decir el 55.23% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 27.74% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 8.52% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 84.

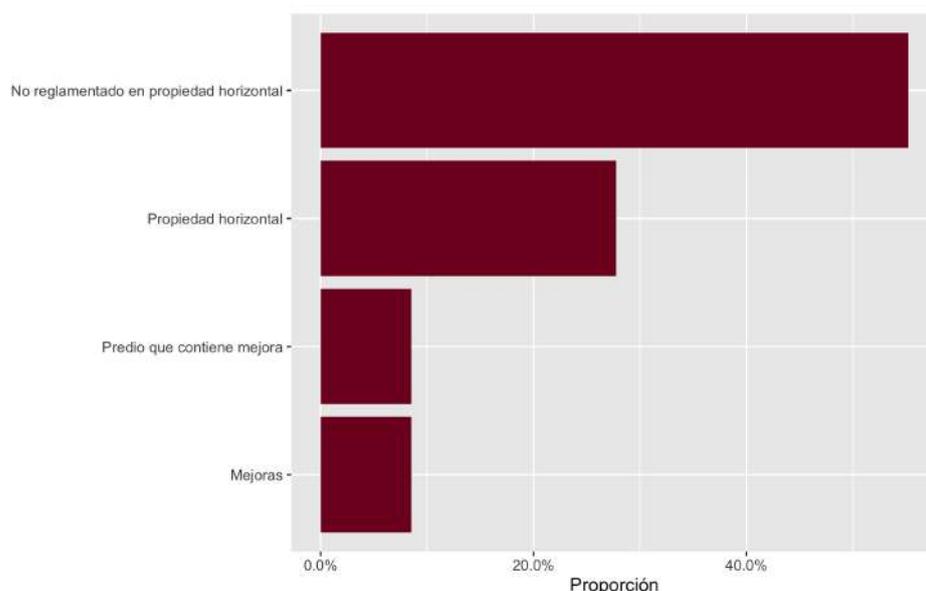


Figura 84: Predios del barrio Yira Castro según condición.

Es importante mencionar que el barrio Yira Castro posee el 2.47% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.12% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Yira Castro. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

6.16.2 Destinación económica

En la figura 85, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio esta compuesto en un 99.22% por predios con destinación *habitacional*, 0.65% de los predios de este barrio tienen destinación económica de tipo *comercial*. La destinación económica restantes conforma el 0.13% de los predios de la comuna, esta corresponde a *educativo*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 2.54% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Yira Castro contiene el 0.96% .



Figura 85: Predios del barrio Yira Castro según destinación económica

A continuación, en la figura 86 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:

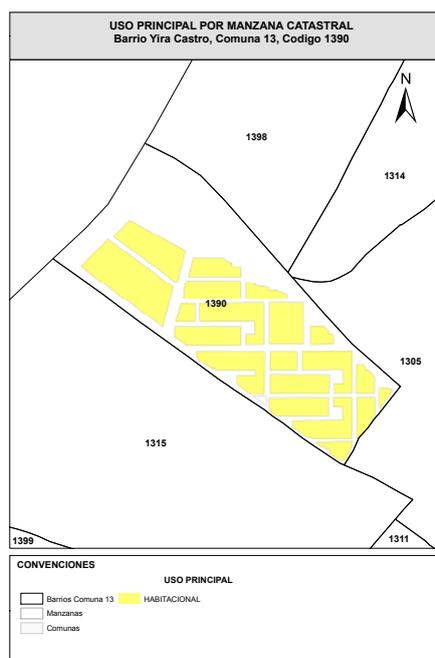


Figura 86: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Yira Castro

6.16.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Yira Castro

La figura 87 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Yira Castro, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE),

avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.

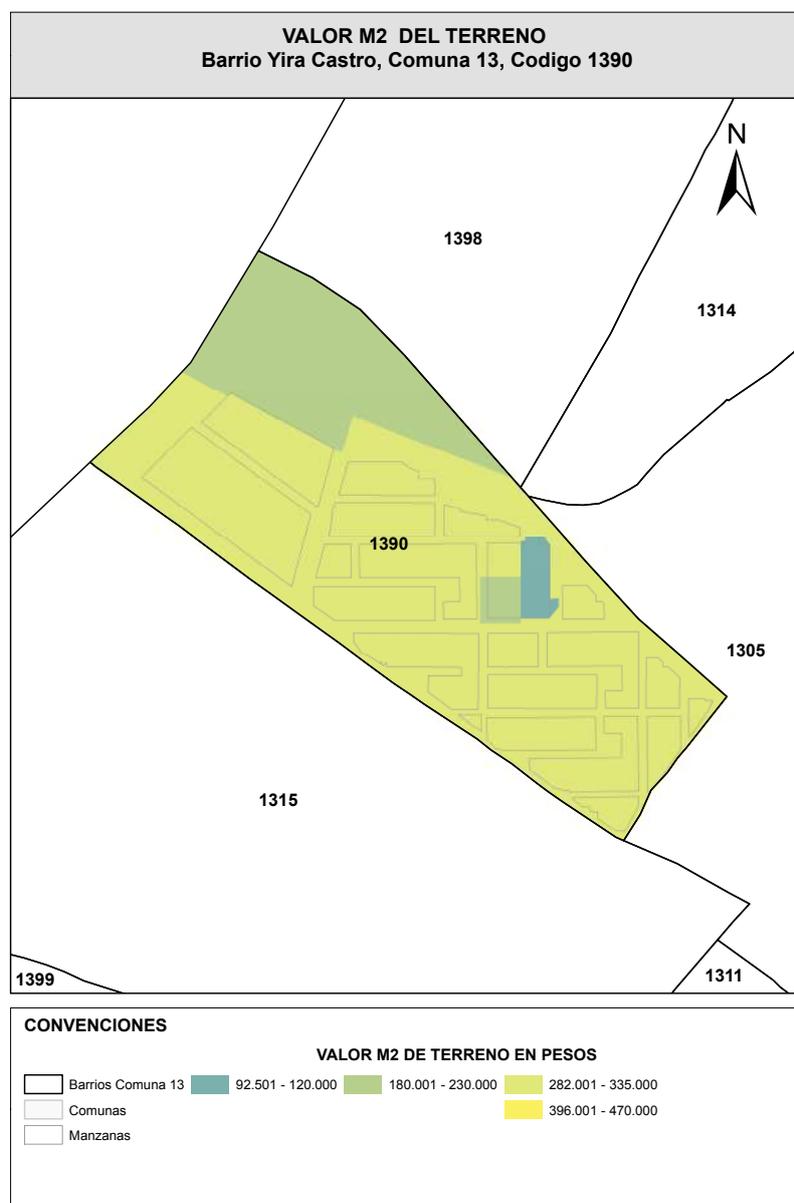


Figura 87: Valor metro cuadrado terreno barrio Yira Castro

6.17 Lleras Restrepo II etapa

6.17.1 Localización y descripción general

En la figura 88 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Lleras Restrepo II etapa al interior de la comuna.

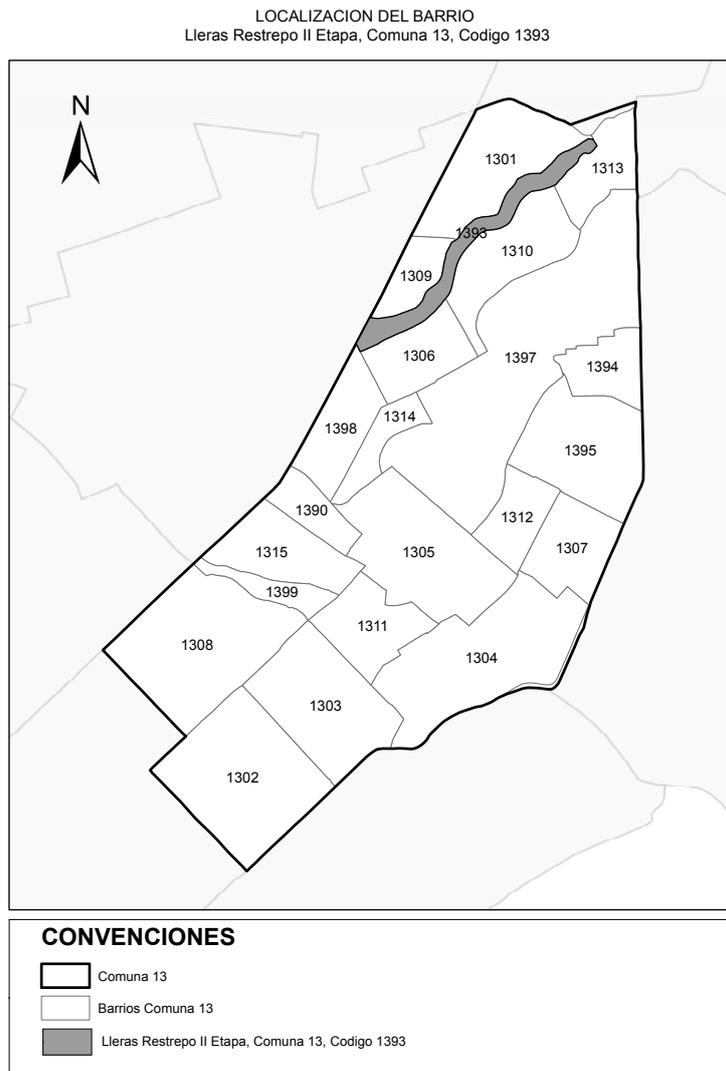


Figura 88: Localización del barrio Lleras Restrepo II etapa.

Este barrio cuenta con un total de 875 predios, dentro de los cuales 470, es decir el 53.71% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 4.69% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 23.31% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 89.

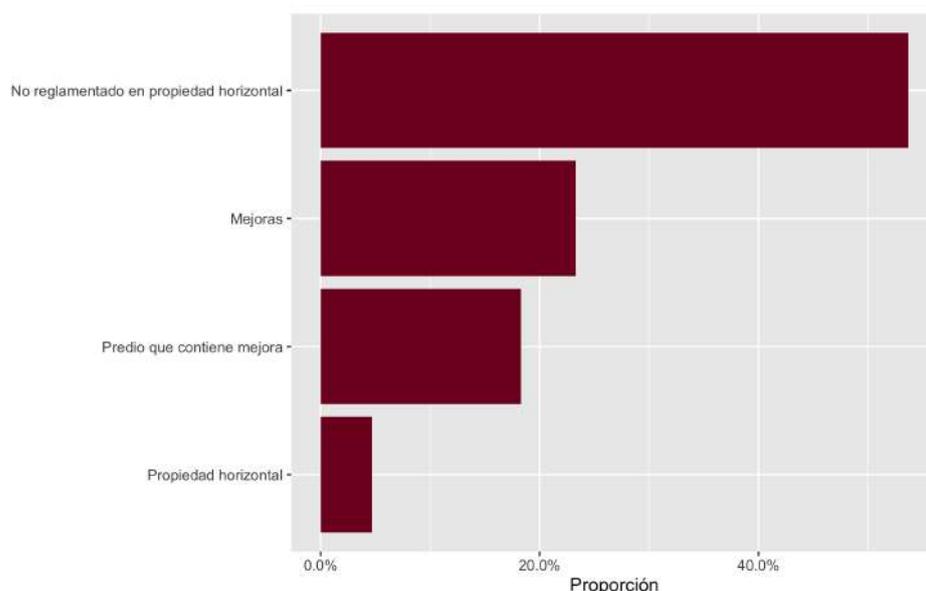


Figura 89: Predios del barrio Lleras Restrepo II etapa según condición.

Es importante mencionar que el barrio Lleras Restrepo II etapa posee el 2.79% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.13% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Lleras Restrepo II etapa. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

6.17.2 Destinación económica

En la figura 90, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 97.47% por predios con destinación *habitacional*, 2.07% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.45% de los predios de la comuna, estas corresponden a *lote urbanizado no construido o edificado, cultural y institucional*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 2.8% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Lleras Restrepo II etapa contiene el 3.47% .



Figura 90: Predios del barrio Lleras Restrepo II etapa según destinación económica

A continuación, en la figura 91 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:

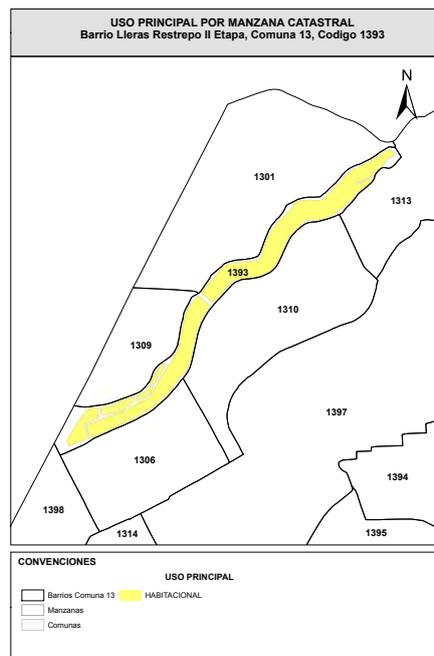


Figura 91: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Lleras Restrepo II etapa

6.17.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Lleras Restrepo II etapa

La figura 92 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Lleras Restrepo II etapa, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se

realizan sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE), avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.

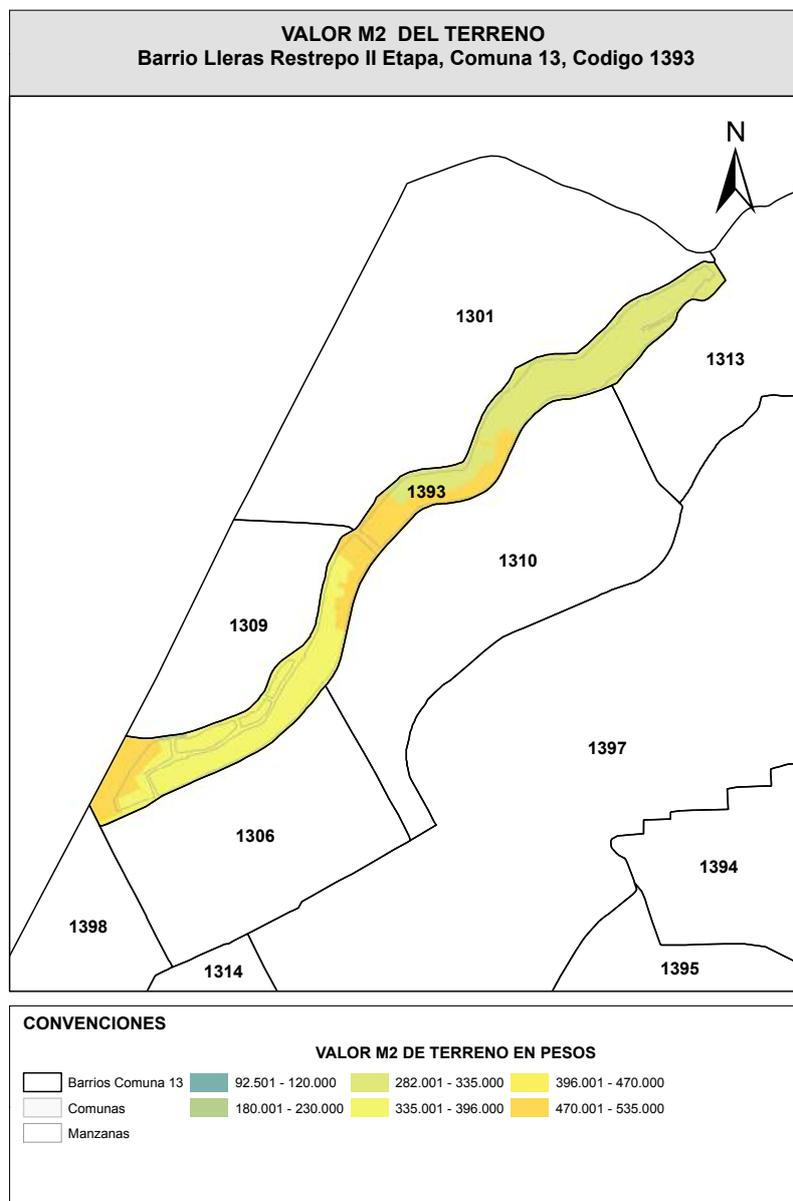


Figura 92: Valor metro cuadrado terreno barrio Lleras Restrepo II etapa

6.18 Marroquín III

6.18.1 Localización y descripción general

En la figura 93 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Marroquín III al interior de la comuna.

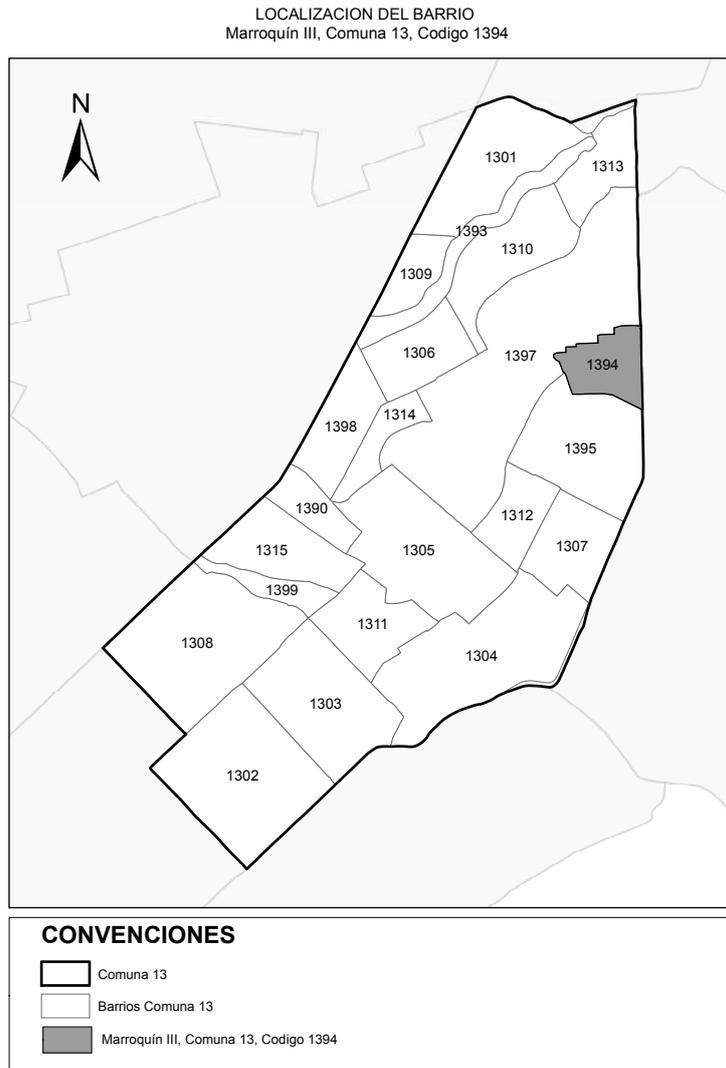


Figura 93: Localización del barrio Marroquín III.

Este barrio cuenta con un total de 748 predios, dentro de los cuales 466, es decir el 62.3% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 3.07% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 18.18% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 94.

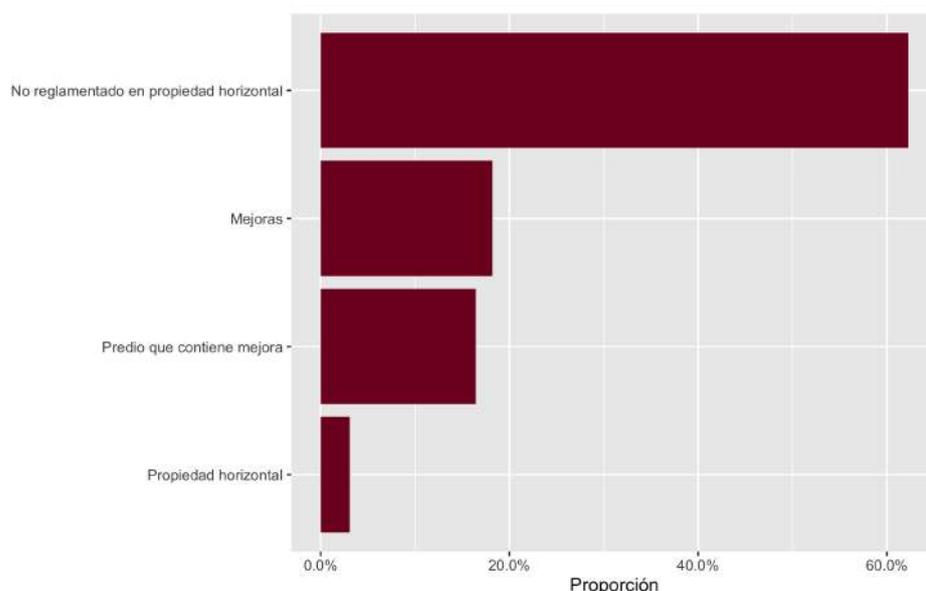


Figura 94: Predios del barrio Marroquín III según condición.

Es importante mencionar que el barrio Marroquín III posee el 2.38% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.11% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Marroquín III. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

6.18.2 Destinación económica

En la figura 95, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 96.38% por predios con destinación *habitacional*, 2.01% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1.6% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *industrial*, *cultural* y de tipo *educativo*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 2.38% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Marroquín III contiene el 2.89% .



Figura 95: Predios del barrio Marroquín III según destinación económica

A continuación, en la figura 96 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:

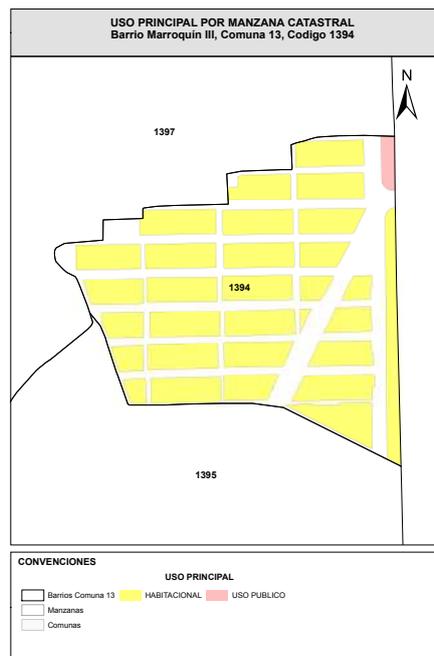


Figura 96: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Marroquín III

6.18.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Marroquín III

La figura 97 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Marroquín III, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan

sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE), avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.

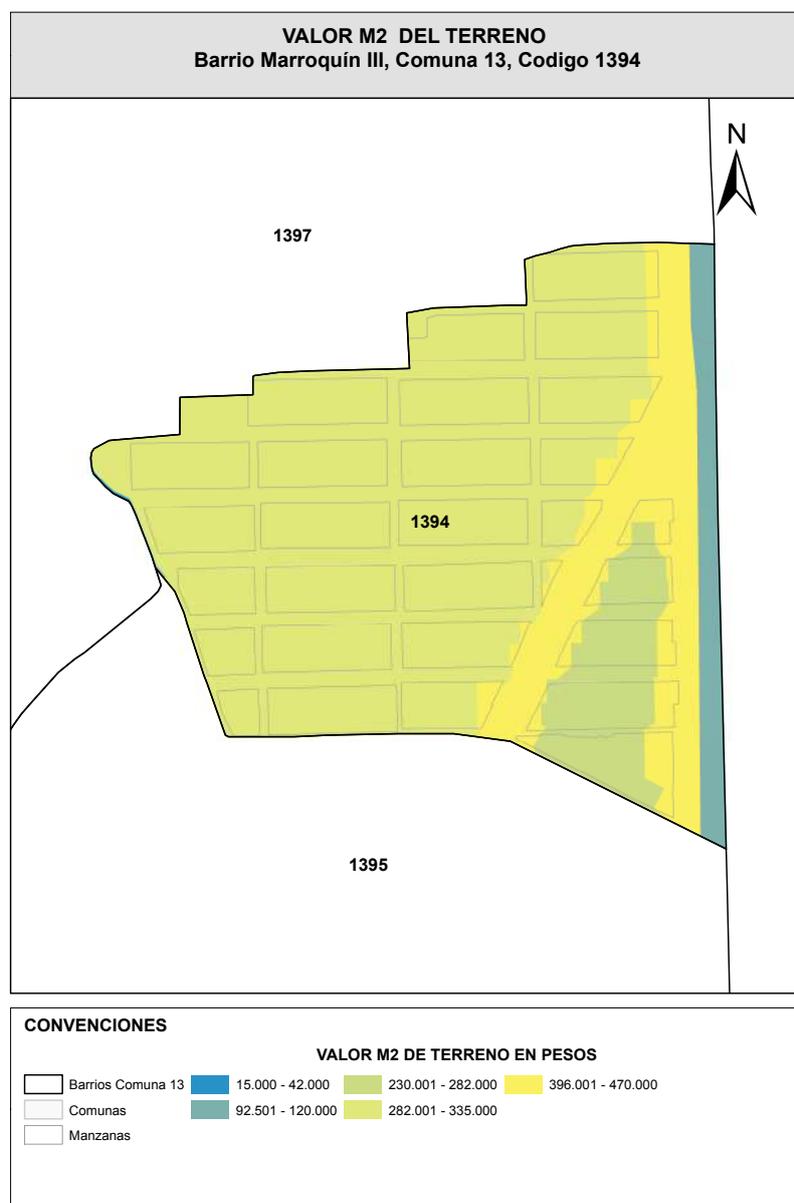


Figura 97: Valor metro cuadrado terreno barrio Marroquín III

6.19 Los Lagos

6.19.1 Localización y descripción general

En la figura 98 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Los Lagos al interior de la comuna.

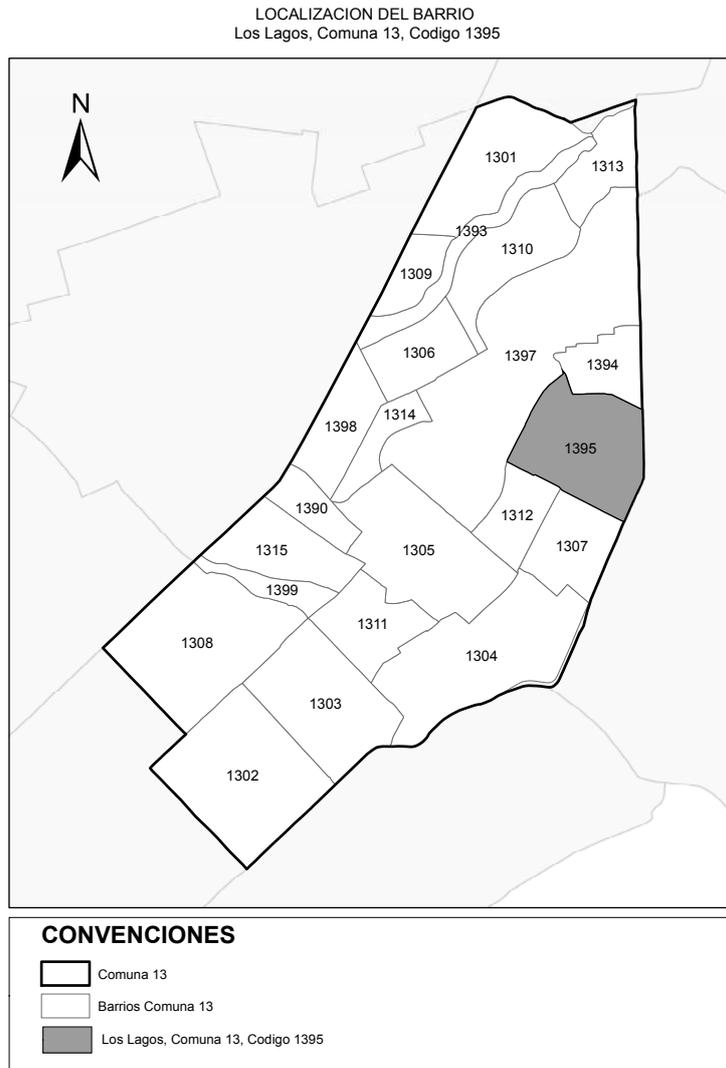


Figura 98: Localización del barrio Los Lagos.

Este barrio cuenta con un total de 2238 predios, dentro de los cuales 1593, es decir el 71.18% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 2.99% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 13.05% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 99.

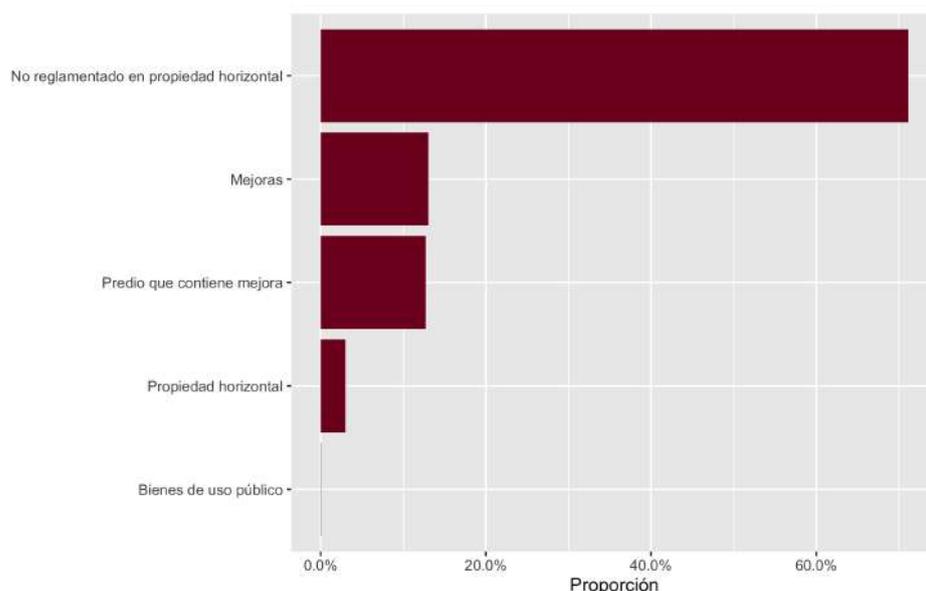


Figura 99: Predios del barrio Los Lagos según condición.

Es importante mencionar que el barrio Los Lagos posee el 7.13% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.34% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Los Lagos. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

6.19.2 Destinación económica

En la figura 100, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 95.7% por predios con destinación *habitacional*, 2.47% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1.82% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *cultural*, *educativo* y de tipo *industrial*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 7.06% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Los Lagos contiene el 10.6% .



Figura 100: Predios del barrio Los Lagos según destinación económica

A continuación, en la figura 101 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:

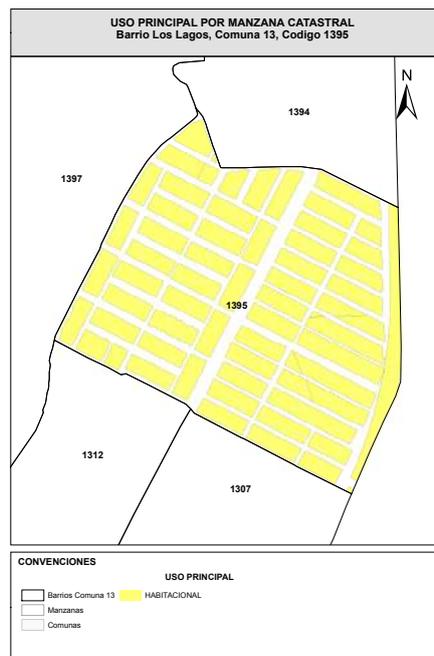


Figura 101: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Los Lagos

6.19.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Los Lagos

La figura 102 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Los Lagos, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan

sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE), avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.

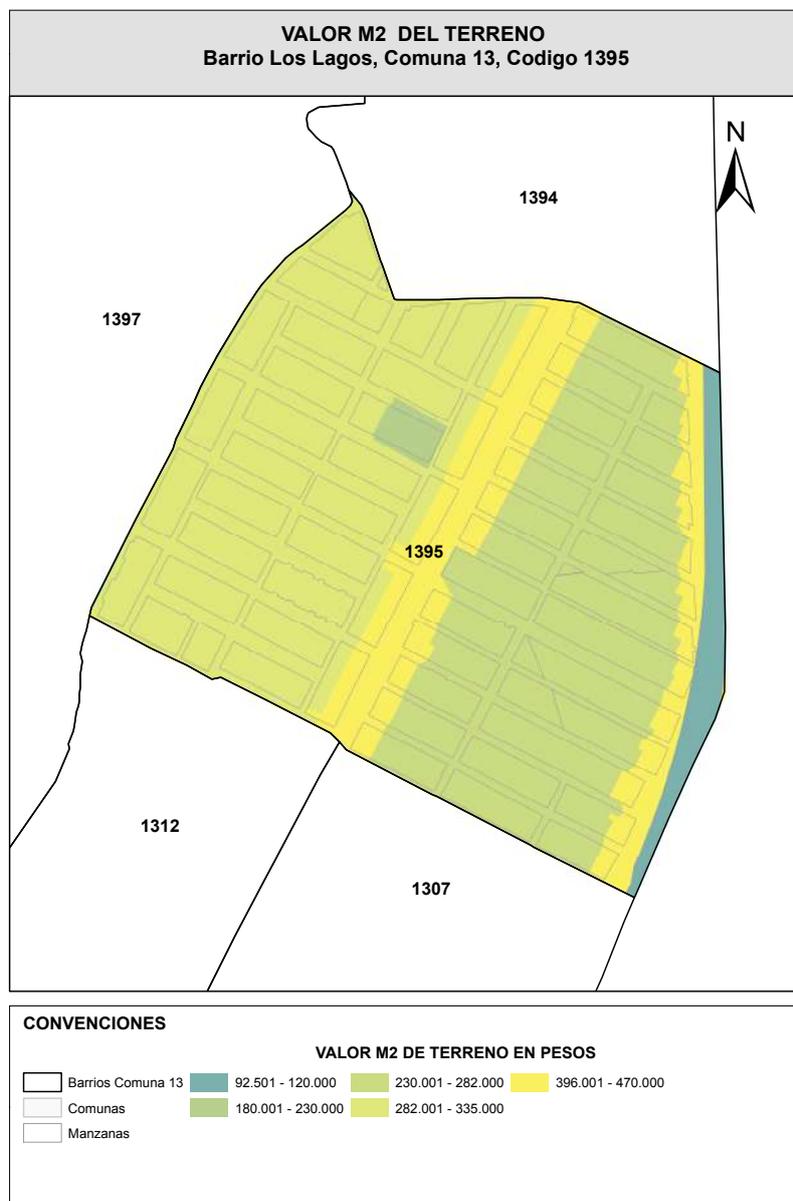


Figura 102: Valor metro cuadrado terreno barrio Los Lagos

6.20 Sector Laguna del Pondaje

6.20.1 Localización y descripción general

En la figura 103 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Sector Laguna del Pondaje al interior de la comuna.

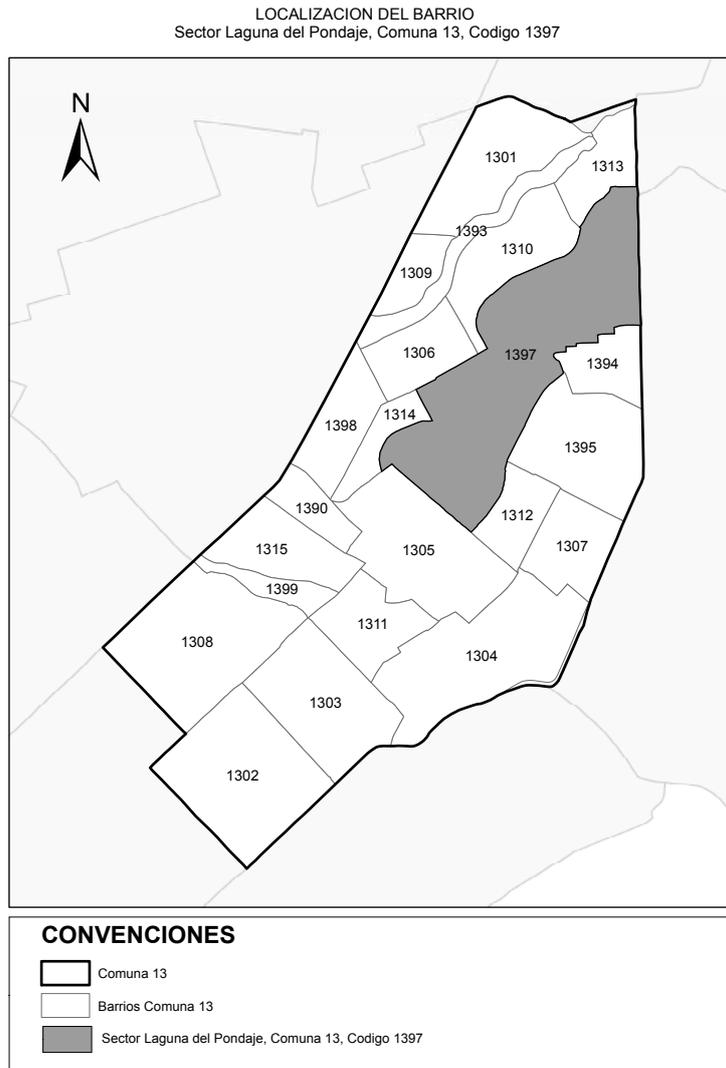


Figura 103: Localización del barrio Sector Laguna del Pondaje.

Este barrio cuenta con un total de 929 predios, dentro de los cuales 297, es decir el 31.97% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 53.71% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 7.21% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 104.

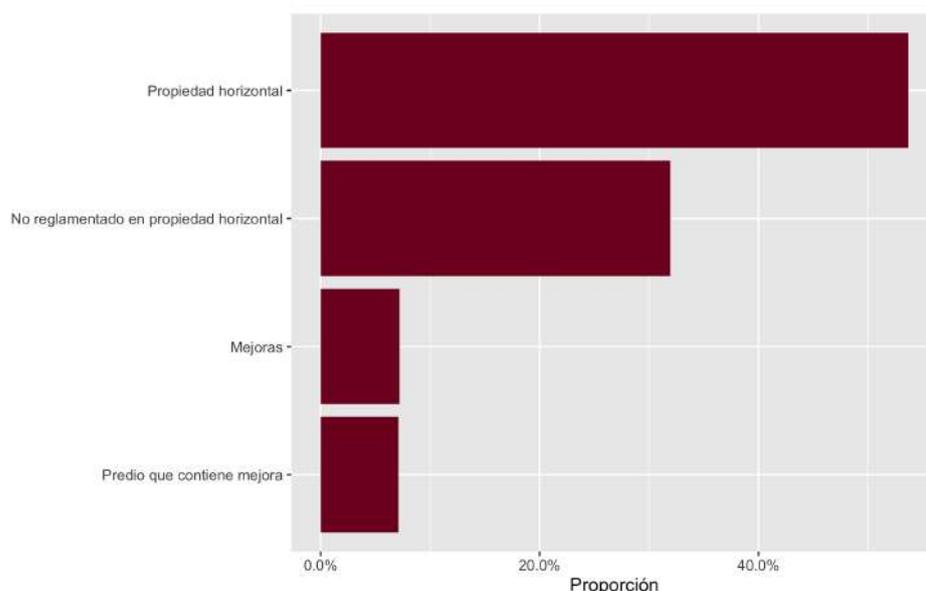


Figura 104: Predios del barrio Sector Laguna del Pondaje según condición.

Es importante mencionar que el barrio Sector Laguna del Pondaje posee el 2.96% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.14% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Sector Laguna del Pondaje. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

6.20.2 Destinación económica

En la figura 105, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio esta compuesto en un 98.16% por predios con destinación *habitacional*, 0.76% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1.08% de los predios de la comuna, estas corresponden a *lote urbanizado no construido o edificado, educativo y recreacional*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 3% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Sector Laguna del Pondaje contiene el 1.35% .



Figura 105: Predios del barrio Sector Laguna del Pondaje según destinación económica

A continuación, en la figura 106 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:

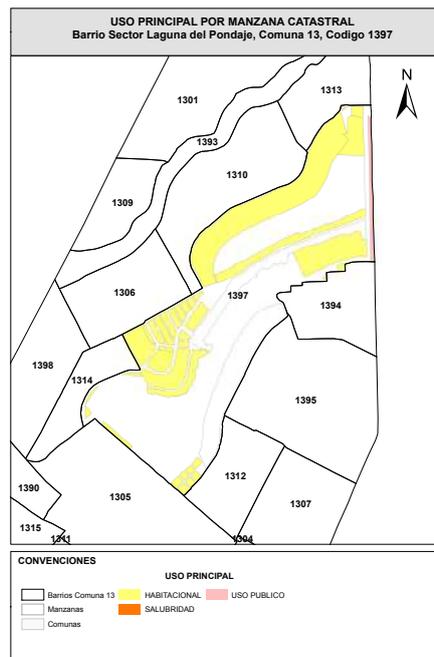


Figura 106: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Sector Laguna del Pondaje

6.20.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Sector Laguna del Pondaje

La figura 107 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Sector Laguna del Pondaje, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se

realizan sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE), avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.

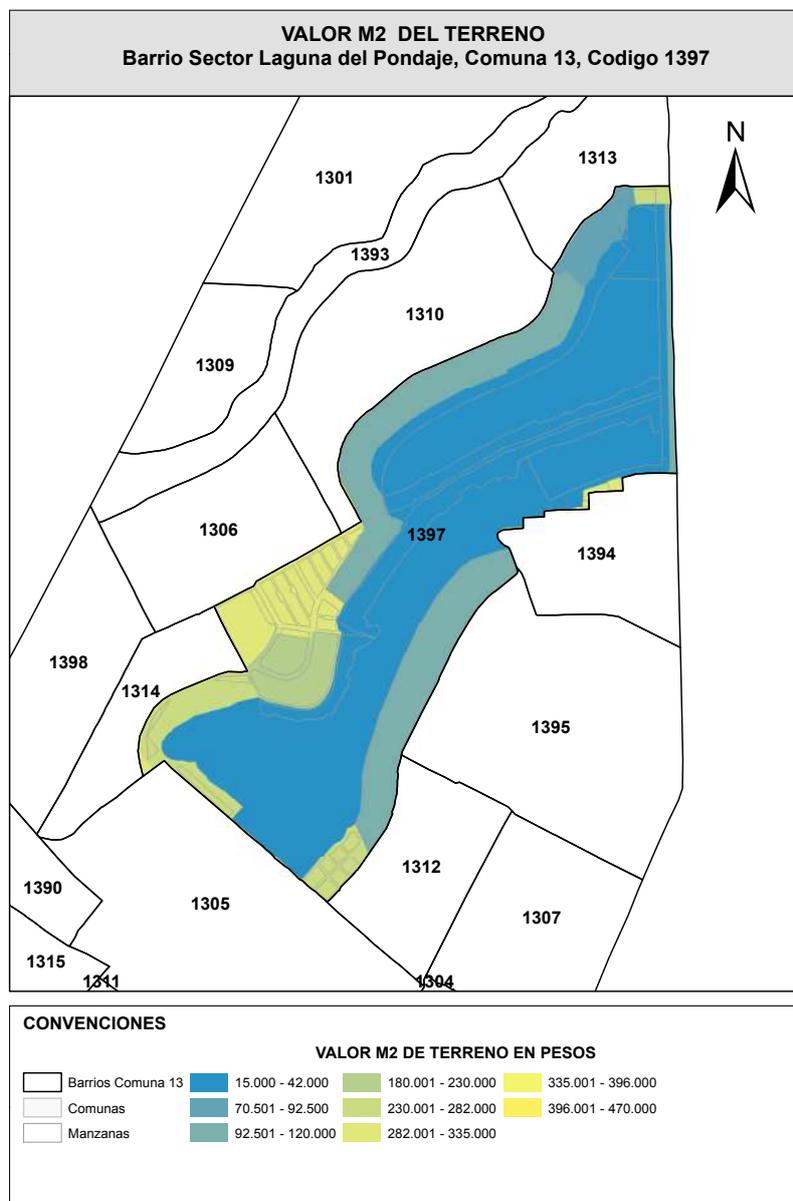


Figura 107: Valor metro cuadrado terreno barrio Sector Laguna del Pondaje

6.21 El Pondaje

6.21.1 Localización y descripción general

En la figura 108 se puede observar la ubicación geográfica del barrio El Pondaje al interior de la comuna.

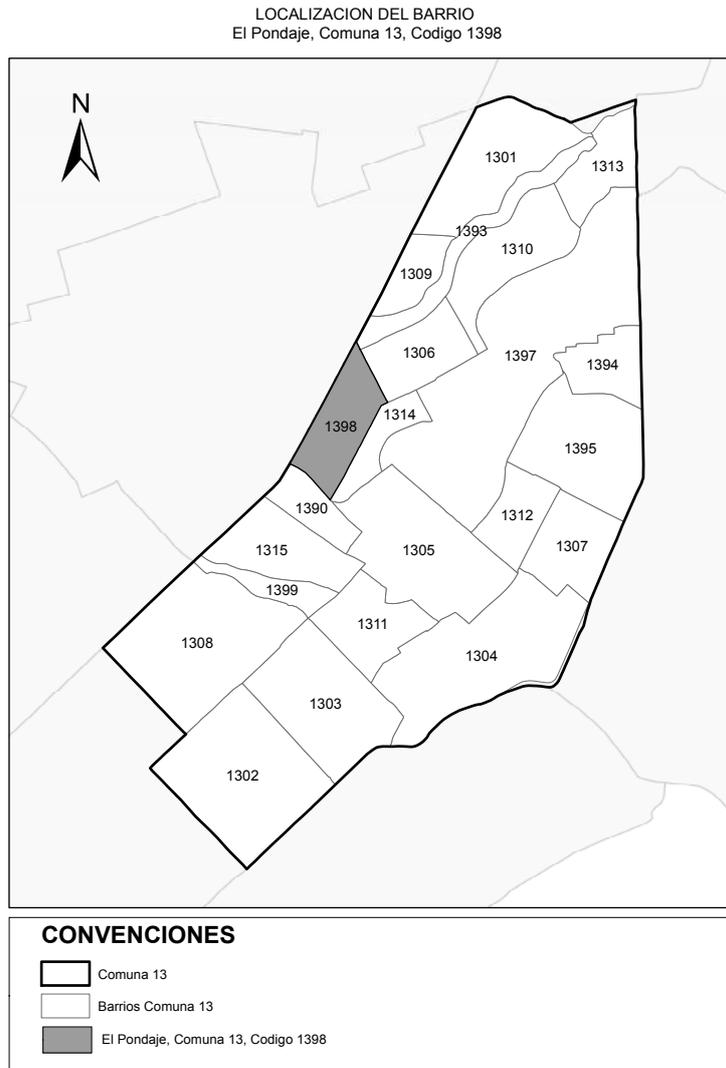


Figura 108: Localización del barrio El Pondaje.

Este barrio cuenta con un total de 663 predios, dentro de los cuales 538, es decir el 81.15% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 13.42% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 4.22% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 109.

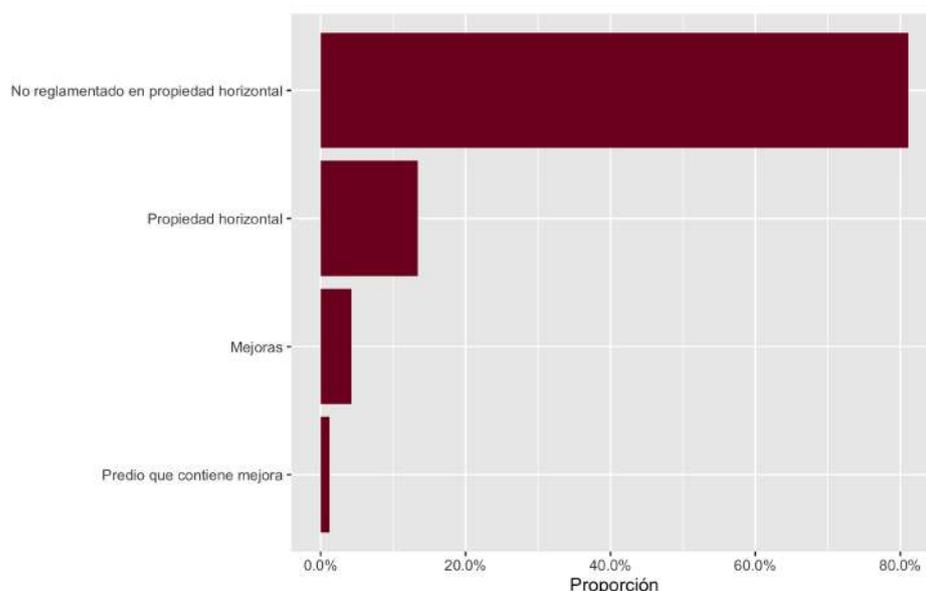


Figura 109: Predios del barrio El Pondaje según condición.

Es importante mencionar que el barrio El Pondaje posee el 2.11% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.1% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio El Pondaje. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

6.21.2 Destinación económica

En la figura 110, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio esta compuesto en un 96.67% por predios con destinación *habitacional*, 2.27% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1.05% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *cultural*, *educativo* y de tipo *religioso*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 2.11% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio El Pondaje contiene el 2.89% .



Figura 110: Predios del barrio El Pondaje según destinación económica

A continuación, en la figura 111 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:

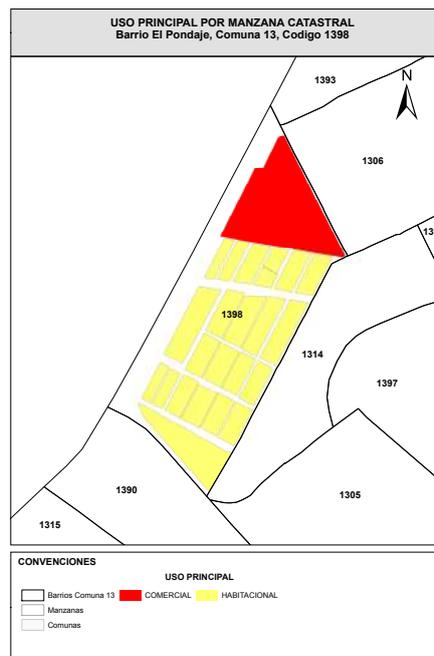


Figura 111: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio El Pondaje

6.21.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio El Pondaje

La figura 112 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio El Pondaje, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan

sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE), avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.

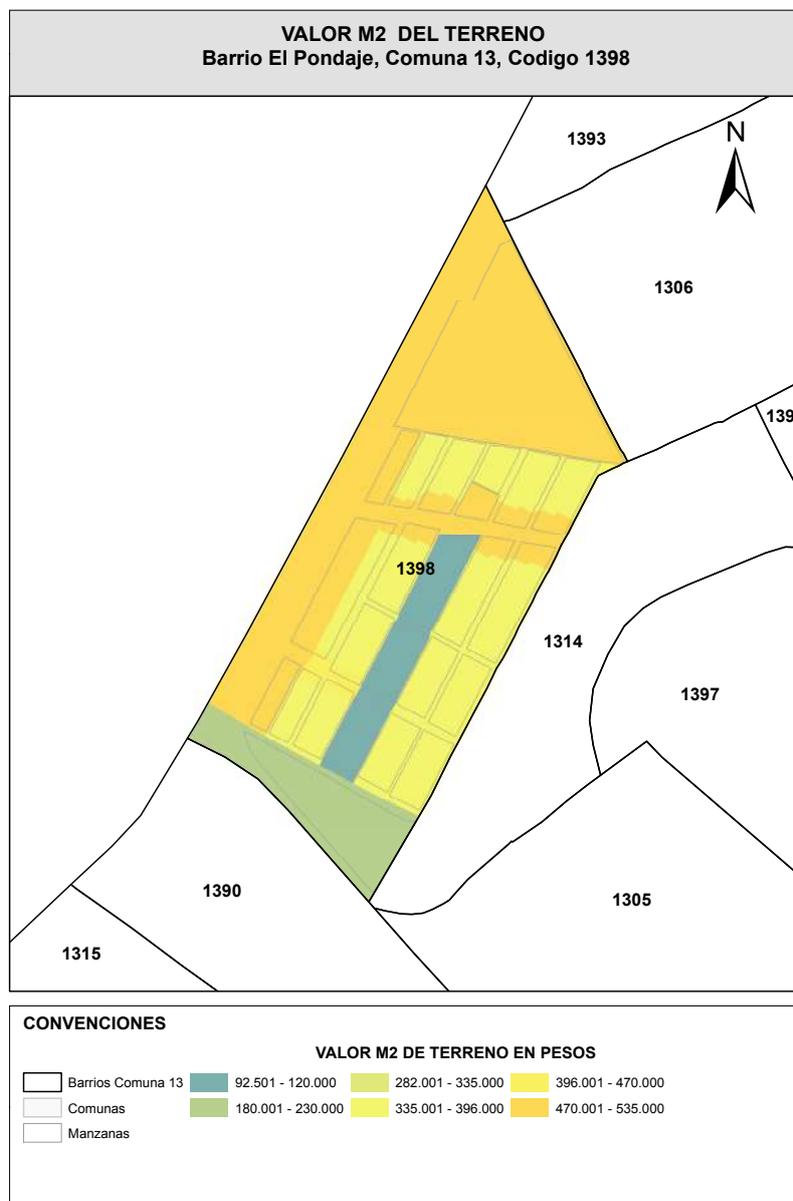


Figura 112: Valor metro cuadrado terreno barrio El Pondaje

6.22 Sector Asrosocial - Diamante

6.22.1 Localización y descripción general

En la figura 113 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Sector Asrosocial - Diamante al interior de la comuna.

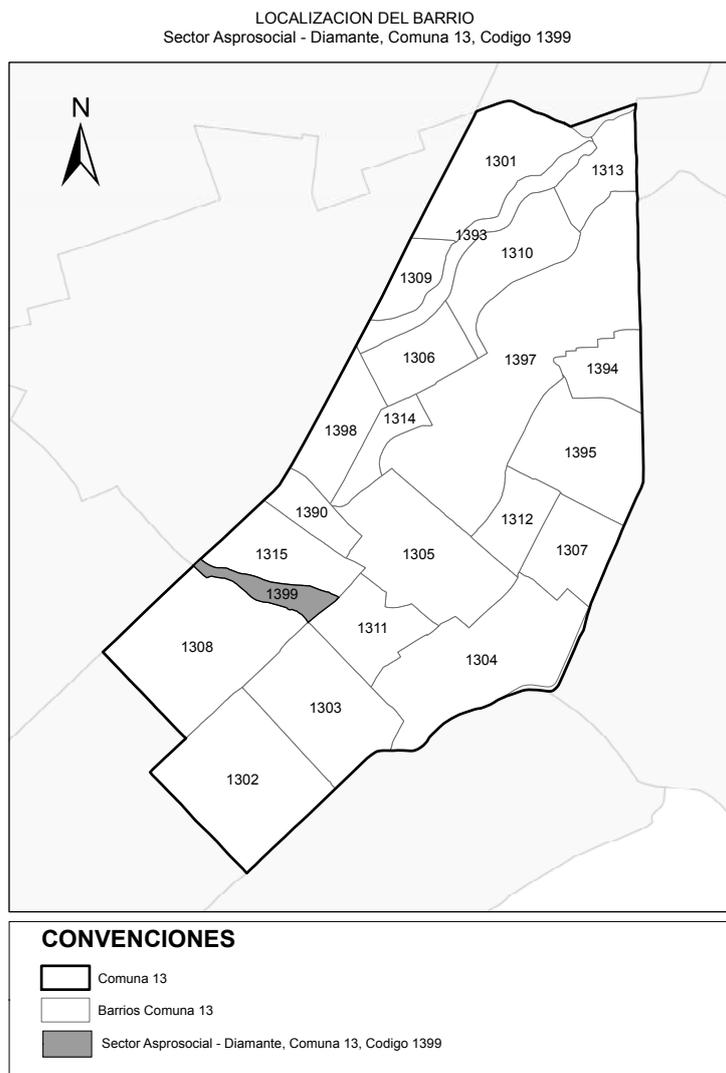


Figura 113: Localización del barrio Sector Asrosocial - Diamante.

Este barrio cuenta con un total de 345 predios, dentro de los cuales 141, es decir el 40.87% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 46.96% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 8.41% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 114.

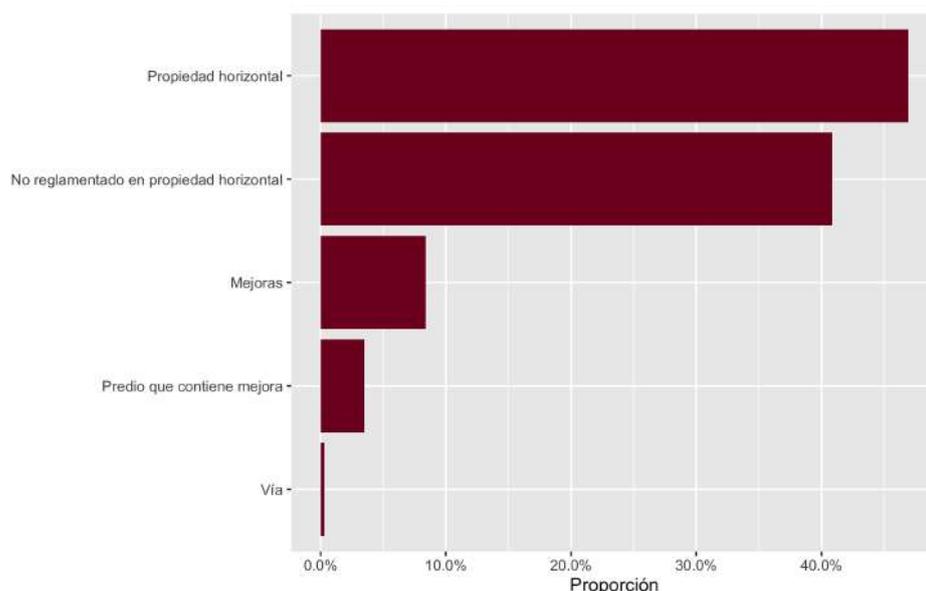


Figura 114: Predios del barrio Sector Asrosocial - Diamante según condición.

Es importante mencionar que el barrio Sector Asrosocial - Diamante posee el 1.1% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.05% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Sector Asrosocial - Diamante. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

6.22.2 Destinación económica

En la figura 115, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 93.6% por predios con destinación *habitacional*, 3.05% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *lote urbanizado no construido o edificado*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 3.34% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *lote urbanizable no urbanizado*, *industrial* y de tipo *uso público*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *lote urbanizado no construido o edificado* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 1.01% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *lote urbanizado no construido o edificado*, el barrio Sector Asrosocial - Diamante contiene el 8.62% .



Figura 115: Predios del barrio Sector Asrosocial - Diamante según destinación económica

A continuación, en la figura 116 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:

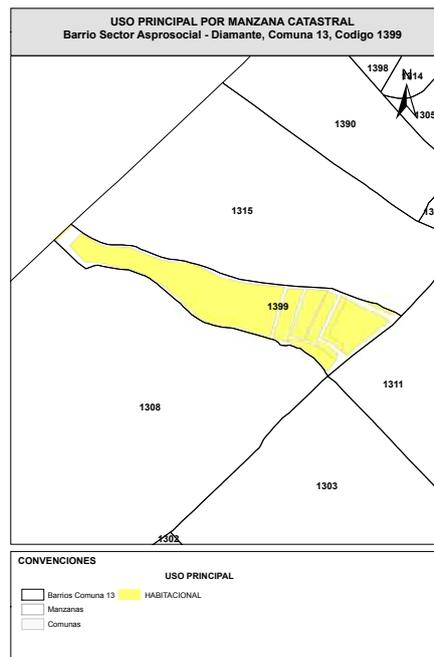


Figura 116: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Sector Asrosocial - Diamante

6.22.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Sector Asrosocial - Diamante

La figura 117 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Sector Asrosocial - Diamante, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales

que se realizan sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE), avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.



Figura 117: Valor metro cuadrado terreno barrio Sector Asposocial - Diamante

7 Anexo

El valor catastral del suelo se obtuvo por medio del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, actividad que se realiza cada cinco años según lo consignado en la ley 14 de 1983. La información presentada en estos documentos ha sido construida con base en los estudios técnicos correspondientes a la definición de las capas física y económica de las comunas de Cali, contratados mediante los procesos 4131.010.26.1.1029 y 4131.010.26.1.1031 y suscritos por el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal y las empresas Jorge Eliécer Gaitán - Ingeniería, Consultoría y Valoración S.A.S para once comunas y la Unión Temporal UT Cali 2018 para las restantes once comunas urbanas. Ambos contratos, realizados bajo la supervisión de la Subdirección de Catastro.

El marco jurídico aplicable para el análisis del valor catastral del suelo corresponde a la legislación catastral vigente para Colombia, en cuanto se refiere a la definición de elementos prediales, herramientas de observación y valoración en bienes inmuebles.

- Ley 388 de 1997, por la cual se establece el marco general del desarrollo territorial en los municipios y distritos de Colombia, se establecen los principios del ordenamiento del territorio, los objetivos y acciones urbanísticas, la clasificación del suelo y los instrumentos de planificación y gestión del suelo.
- Resolución No. 70 de 2011. Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, actualización de la formación catastral y conservación del Catastro Nacional, y subroga la Resolución N° 2555 de 1988.
- Resolución 1055 de 31 de octubre de 2012 por la cual se modifica parcialmente la resolución 70 de febrero de 2011.
- Ley 1673 de 2013 por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.
- Decreto 1420 de 1998. por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61,62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos
- Resolución No. 620 de 2008 del IGAC. Por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1997.

Teniendo claro el marco jurídico bajo el cual se rigió el estudio de valor del suelo, se explica a continuación el procedimiento para la determinación de las zonas homogéneas geoeconómicas.

Se define como Zona Geoeconómica - ZHG según la Resolución 70 de 2011 como “los espacios geográficos determinados a partir de Zonas Homogéneas Físicas con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario”.

En este sentido el procedimiento general está regulado por los siguientes pasos:

- Determinación del tamaño de la muestra y definición de los puntos (predios) de investigación.
- Proceso de Selección de la Muestra e inspección a los predios.
- Recopilación de la información de ofertas en cada zona.
- Investigación Económica.
- Procesamiento estadístico de la información.
- Diseño de Zonas Homogéneas Geoeconómicas.

El tipo de muestreo utilizado para la determinación, y selección del tamaño de la muestra y definición de los puntos (predios) de investigación se hizo uso del Muestreo Aleatorio Estratificado (MAE) a partir de la conformación previa del estudio de Zonas Homogéneas Físicas, resultado de lo anterior, se analizaron 12.000 predios de la ciudad, los cuales fueron objeto de visita y se les calcula el Avalúo Comercial. Adicionalmente, en el proceso de recopilación de la información de ofertas y análisis de mercado, se consideran aspectos como: localización específica, extensión superficial de inmueble, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística, adecuaciones, dimensiones, proporciones (frente-fondo), servicios, infraestructura entre otros. Además de las ofertas encontradas de manera directa, también se recurrieron a las ofertas indirectas como son internet y clasificados en periódicos y revistas especializadas.

Dichas ofertas posteriormente se clasifican y analizan, y de su depuración y del procesamiento estadístico de los datos se calcula el valor comercial de las zonas homogéneas físicas determinando las ZHG. Todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.

Así las cosas, se consolida el estudio del valor del suelo a razón de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas y acto seguido con base en estos mismos avalúos se realizan los análisis de valores para la consolidación de los modelos econométricos, tablas uniprecio y avalúos especiales en el marco de la asignación de valores unitarios de construcción convencional y no convencional, todo esto teniendo en cuenta aspectos como la condición del predio (Reglamentado o no Reglamentado), norma urbana, puntajes, tipología de zona, entre otros.

Finalmente se irradian todos los valores de suelo y construcción al universo de predios urbanos pasando por un proceso de sensibilidad, lo cual permitirá controlar los incrementos o depreciación no relacionada al estudio de mercado,

de esta manera se realiza un ajuste final a los valores de construcción y suelo de manera que respondan a la realidad comercial de los bienes inmuebles, y ante estos nuevos valores fijados para los predios que hacen parte del censo predial y de conformidad a lo fijado en la Ley, que determina que el avalúo catastral no podrá ser inferior al 60% del valor comercial ni tampoco podrá exceder la realidad del mercado inmobiliario, se determinó a través de CONFIS el aplicar un 60% al valor comercial de la construcción y un 70% al valor comercial del suelo, lo cual es reflejado en la base gravable del IPU para toda la zona urbana del municipio de Santiago de Cali.